



ヒューリックリート投資法人

TOKYONEXT
COMMERCIAL PROPERTIES GENERATION ASSETS

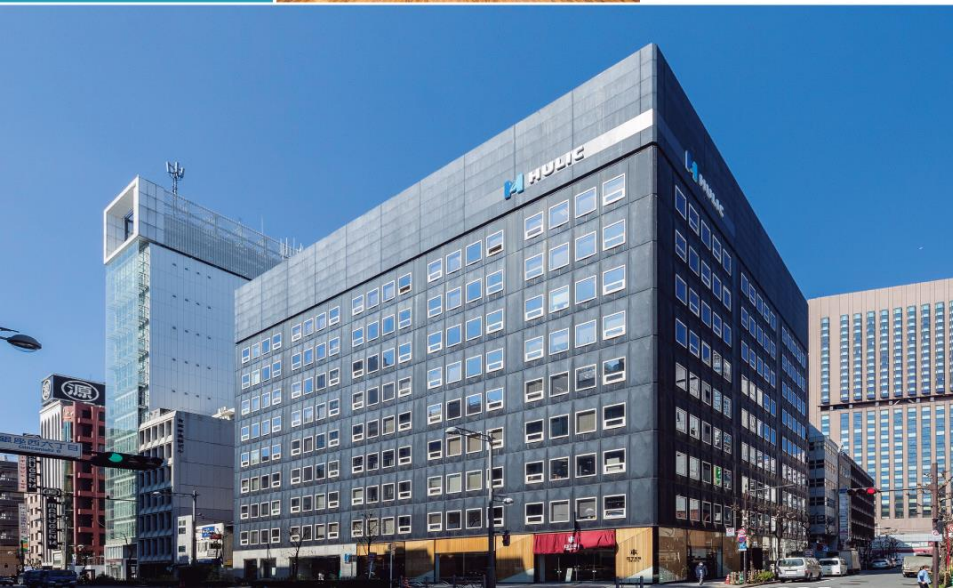


第9期（2018年8月期）

決算説明資料

2018年11月21日

証券コード **3295**



I. 決算ハイライト

1. アップデート・サマリー	4
2. 第5回公募増資サマリー	5
3. ポートフォリオサマリー	6

II. 運用実績

1. 分配金・NAVの推移	9
2. 外部成長の実績	10
3. 内部成長の実績	11
4. 財務の状況	14

III. 決算概要 及び 業績予想

1. 損益計算書	16
2. 貸借対照表	19
3. 鑑定評価の状況	20

IV. ESGへの取組み

1. ESGへの継続的な取組み	22
-----------------	----

V. 今後の戦略

1. 戦略の骨子	25
2. 内部成長戦略	26
3. 外部成長戦略	27
4. スポンサー開発物件	28

VI. Appendix

1. 損益計算書	32
2. 貸借対照表	34
3. 各種指標の推移	35
4. 各種報酬・手数料の概要	36
5. 新規取得資産	37
6. ポートフォリオマップ	44
7. 物件写真	45
8. 第9期末ポートフォリオ一覧	48
9. 物件別鑑定評価の状況	51
10. 物件別鑑定評価額一覧(対第8期末比)	52
11. 財務の状況	53
12. 投資主の状況	54
13. 本投資法人の基本理念とポートフォリオ構築方針	55
14. 東京商業・プロパティへの重点投資	56
15. 次世代アセットへの投資	57
16. ヒューリックグループの主な実績及び計画	58
17. ヒューリックグループとのコラボレーション	61
18. 本投資法人の仕組み	62
19. 投資口価格・時価総額の推移	63
20. 用語の定義	64



I . 決算ハイライト

外部成長

■ 継続的な外部成長によって資産規模は3,045億円となり、上場来目指してきた資産規模3,000億円を達成



ヒューリック
銀座7丁目ビル
(11,000百万円)



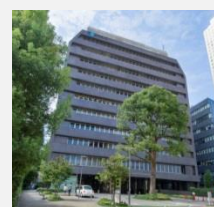
ヒューリック
志村坂上
(7,556百万円)



品川
シーズンテラス
(6,100百万円)



KSS五反田ビル
(3,450百万円)



ヒューリック神谷町
ビル(追加取得)
(18,500百万円)



ヒューリック日本橋
本町一丁目ビル
(3,980百万円)



番町ハウス
(2,750百万円)

3月

4月

5月

6月

7月

8月

9月

10月

11月

第4回無担保投資法人債の発行

J-REITの10年債では過去6番目(発行日時点)の規模の**70億円**調達

第5回公募増資の実施

211億円を調達(第三者割当含む)、
物件取得と借入金の返済に充当

内部成長

内部成長

賃料更改・テナント入替による
賃料増減率(TCP)

第8期
(2018年2月期)
+12.3%

第9期
(2018年8月期)
+16.6%

賃料乖離率マイナス区画の
増額改定実績(オフィス)*1

第9期 面積ベース
(2018年8月期)
43.2%

ESG

MSCI 2018 Constituent
MSCI ESG
Leaders Indexes

MSCI ジャパンESG
セレクト・リーダーズ
指数への継続採用
J-REIT60銘柄中**6**銘柄
選定(2018年8月末時点)



GRESBリアルエス
テイト評価において、
2年連続で
「4スター」を獲得

持投資口制度
導入の決定

資産運用会社及び
スポンサー(特定
関係法人)の役員
及び従業員が対象

関連算

1 分口 配当 金た り

第9期
(2018年8月期)

(予想) **3,570**円/口 **+2.0%** (実績) **3,643**円/口

第10期
(2019年2月期)

(旧予想*2) **3,400**円/口 **+1.5%** (新予想) **3,450**円/口

第11期
(2019年8月期)

(予想) **3,350**円/口

1 N口 A当 Vた り

第8期末
(2018年2月期)

161,530円/口

第9期末
(2018年8月期)

+2.4% **165,441**円/口

*1 オフィスについて、契約更改を迎える区画のうちマーケット賃料水準との乖離率がマイナスの区画(テナント退去区画は除きます)における賃料増額改定を行った区画の比率(面積ベース)を記載しています。計算方法の詳細については、66ページに記載の「用語の定義」を参照してください。

*2 2018年4月12日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容については、2018年4月12日公表の2018年2月期決算短信を参照してください。

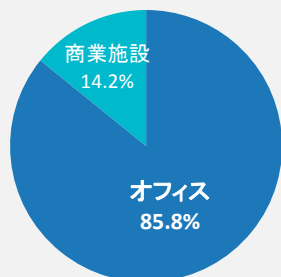
Asset

- 「立地」に拘った都心6区のオフィスを中心に厳選投資
- 各物件の競争力と好調な不動産賃貸マーケットを活かした積極的なアセットマネジメントにより収益力向上を追求

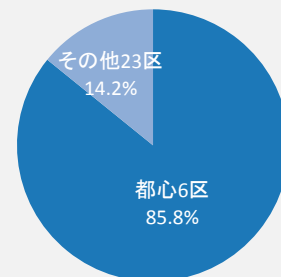
前回公募増資後取得資産 **7 物件** **53,336** 百万円

鑑定評価額合計	54,130 百万円	含み損益合計*1	582 百万円
稼働率	99.5 %	平均NOI利回り	3.9 %

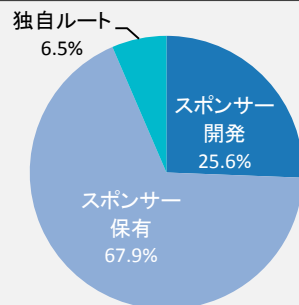
用途別



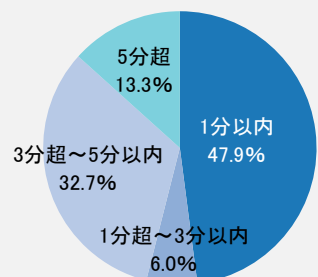
エリア別



取得ルート別

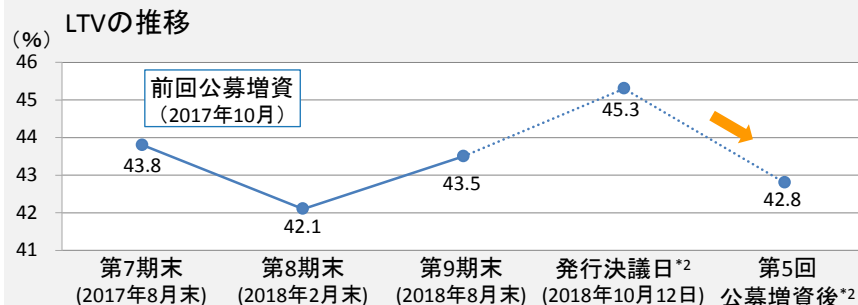


最寄駅からの徒歩分数別(オフィス)



Debt

- 公募増資によってLTVコントロールを実施



取得余力(第5回公募増資後)*2

LTV45%	約 129 億円	LTV50%	約 460 億円
--------	----------	--------	----------

Equity

- 国内オフリング*3により210億円を超える資金を調達

新投資口の発行による資金調達
(第三者割当を含む)

21,086 百万円

オフリング形式	国内オフリング*3		
募集投資口数 (第三者割当を含む)	141,000 口	募集後 発行済投資口数	1,251,000 口
発行価格 (募集価格)	154,537 円/口	発行価額 (払込金額)	149,544 円/口
需要倍率	12.5倍 (国内:10.7倍 海外:19.9倍)		
募集後 時価総額	2,042億円 (一般募集払込日(2018年10月31日)終値ベース)		

*1 第9期末(2018年8月末)時点に保有していた資産は第9期末(2018年8月末)時点の含み損益、第10期(2018年8月)中に取得した資産は取得時点の鑑定評価額と取得価格の差額の合計を記載しています。

*2 2018年10月12日提出の有価証券届出書に記載の見込の数値です。詳細な内容については、2018年10月12日提出の有価証券届出書を参照して下さい。

*3 有価証券届出書に臨時報告書記載事項を記載し、欧州及びアジアを中心とする海外市場(米国及びカナダを除く)の海外投資家へも販売を行うオフリング形式により募集を行いました。

上場来の資産規模及びLTVの推移

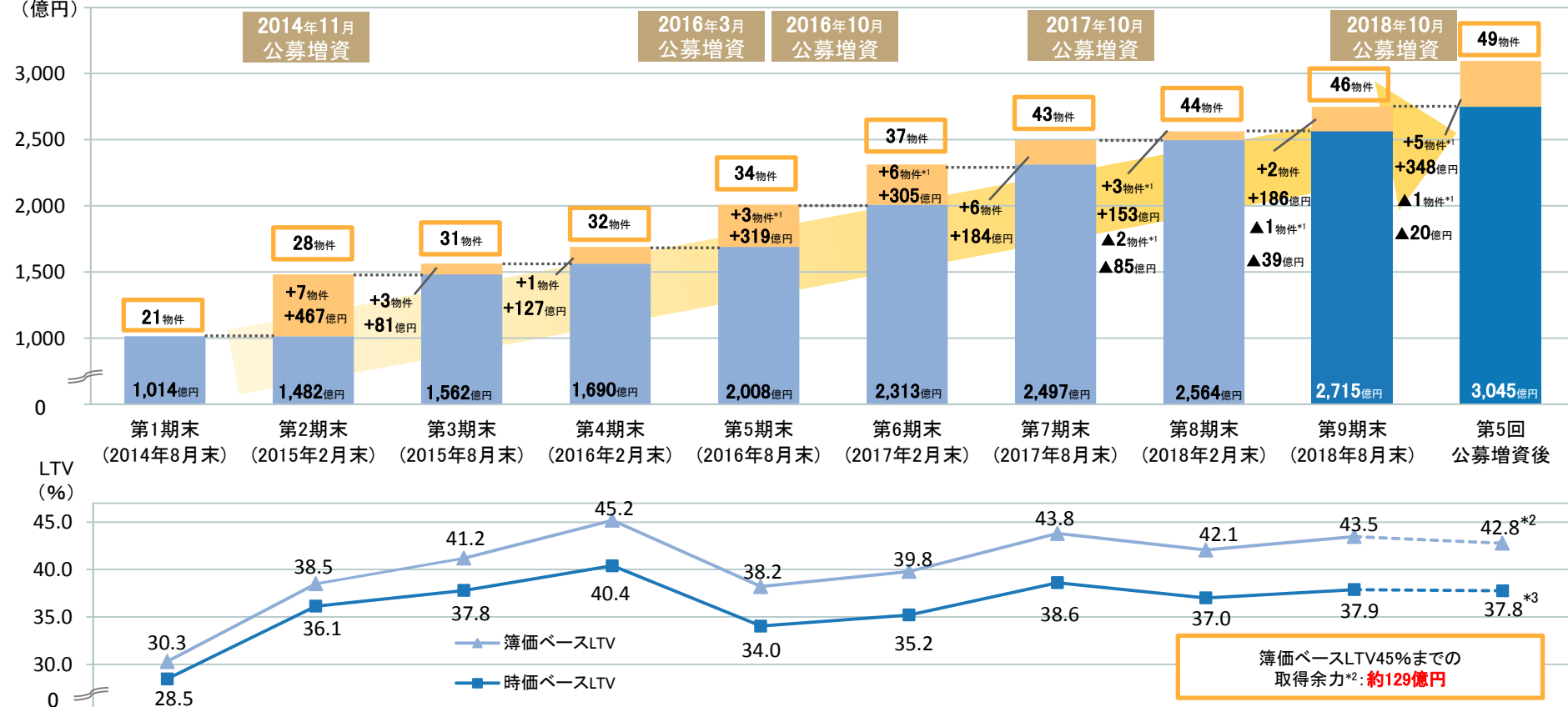
- 第10期(2019年2月期)に第5回公募増資及び借入金による物件取得を行い、上場来目指してきた資産規模3,000億円を達成

資産規模 49物件 3,045億円

平均NOI利回り **4.5%** 償却後平均NOI利回り **3.9%**

東京コマーシャル・プロパティ	33物件	2,498億円 (82.0%)
次世代アセット	16物件	547億円 (18.0%)

資産規模
(億円)



*1 追加取得または一部譲渡した物件を含みます。

*2 2018年10月12日提出の有価証券届出書に記載の見込の数値です。詳細な内容については、2018年10月12日提出の有価証券届出書を参照して下さい。

*3 第5回公募増資後の簿価ベースLTVの見込を前提に、第5回公募増資後保有資産の含み損益合計(第10期取得資産は鑑定評価額と取得価格の差額を含み損益として算出)を加味した見込の数値です。

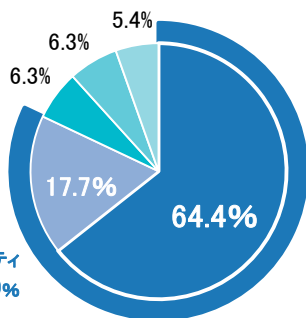
第5回公募増資後のポートフォリオ

ポートフォリオ全体*1

用途別

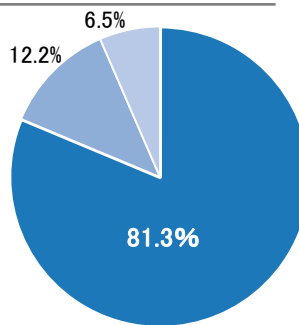
- オフィス
- 商業施設
- 有料老人ホーム
- ネットワークセンター
- ホテル

東京コマーシャル・プロパティ
82.0%



エリア別

- 都心6区
- その他23区
- その他

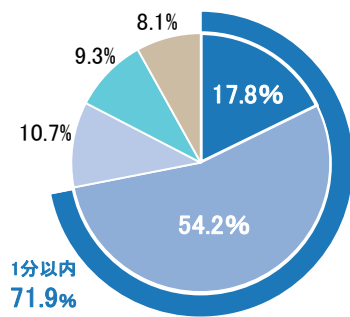


東京コマーシャル・プロパティ*1

最寄駅からの 徒歩分数別

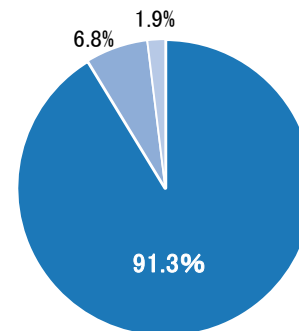
- 駅直結
- 1分以内
- 1分超～3分以内
- 3分超～5分以内
- 5分超

1分以内
71.9%



エリア別

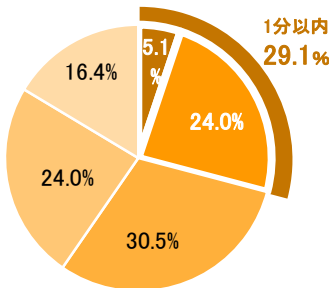
- 都心6区
- その他23区
- その他



(参考) J-REIT 全体 (オフィス用途のみ)*2

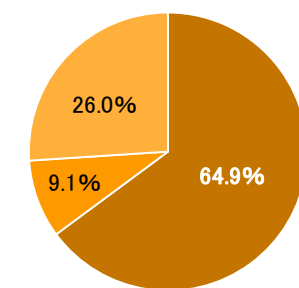
最寄駅からの 徒歩分数別

- 駅直結
- 1分以内
- 1分超～3分以内
- 3分超～5分以内
- 5分超



エリア別

- 都心6区
- その他23区
- その他



都心・駅近にこだわった
ポートフォリオ

都心6区中心

都心6区の比率: 91.3% *3



駅近物件中心

駅徒歩1分以内の比率: 71.9% *3

高い物件競争力を
活かして
安定成長を目指す

*1 各グラフの割合は、第5回公募増資後の保有資産の取得価格に基づくものです。

*2 各グラフの割合は、2018年8月末時点におけるJ-REIT各社の保有するオフィス用途の資産の取得価格に基づくものです(情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成。)

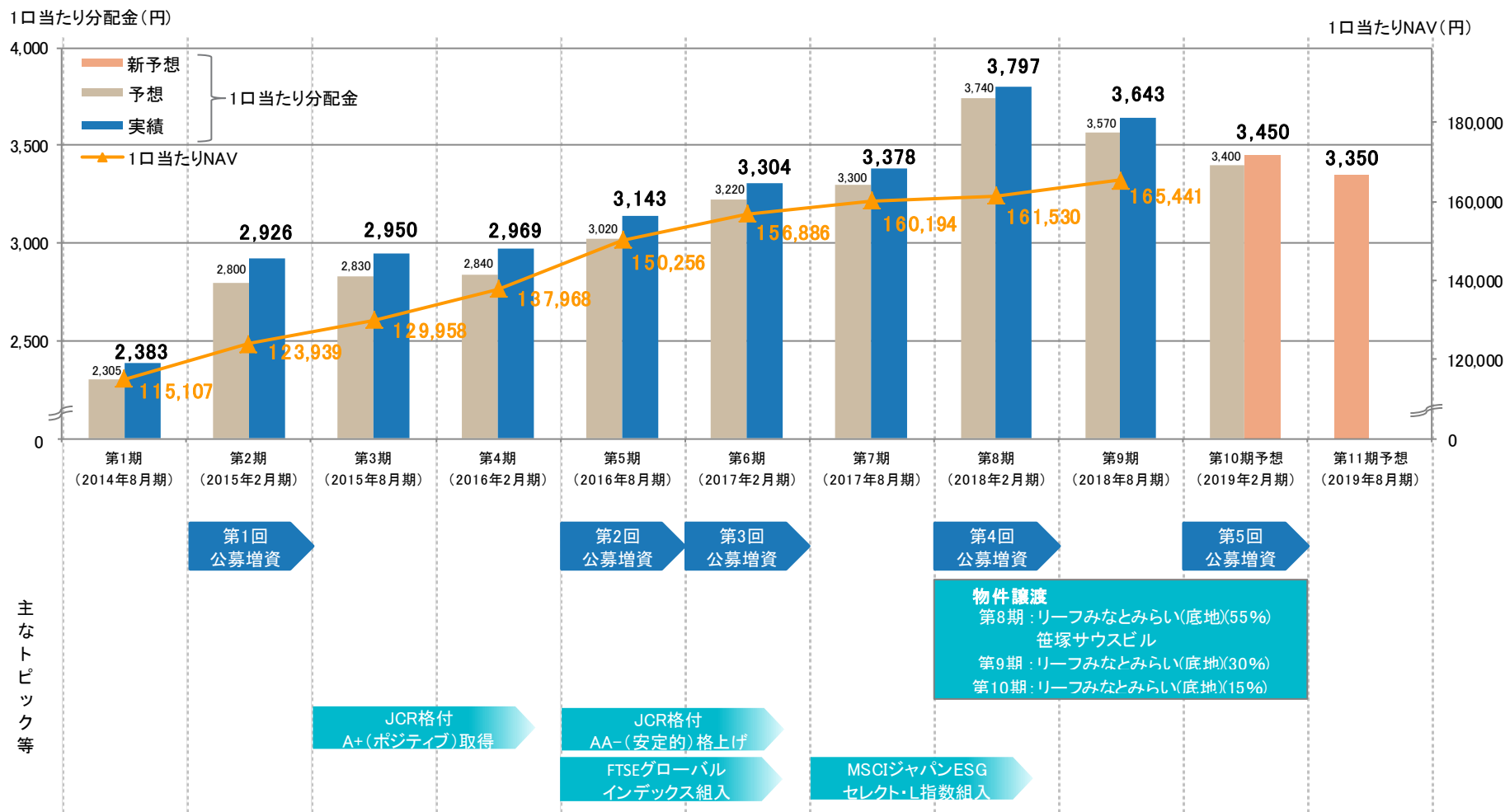
*3 東京コマーシャル・プロパティに占める比率を記載しています。



Ⅱ．運用実績

1口当たりの分配金及びNAVの着実な成長

- 保有物件の高い競争力に裏付けられた内部成長及びスポンサーサポートを主軸とした外部成長により、1口当たりの分配金及びNAVの着実な成長を目指す



都心6区のオフィスを中心に7物件(合計533億円)を取得し、ポートフォリオの規模拡大と質の向上

ヒューリック銀座7丁目ビル^{*2} (2018年3月29日取得)

スポンサー保有物件

	取得価格 11,000 百万円	駅徒歩 4分
	NOI利回り 3.6%	稼働率 100.0%

ヒューリック志村坂上 (2018年6月29日取得)

スポンサー開発物件

	取得価格 7,556 百万円	駅徒歩 12分
	NOI利回り 4.7%	稼働率 100.0%

品川シーズンテラス^{*3} (2018年9月10日取得)

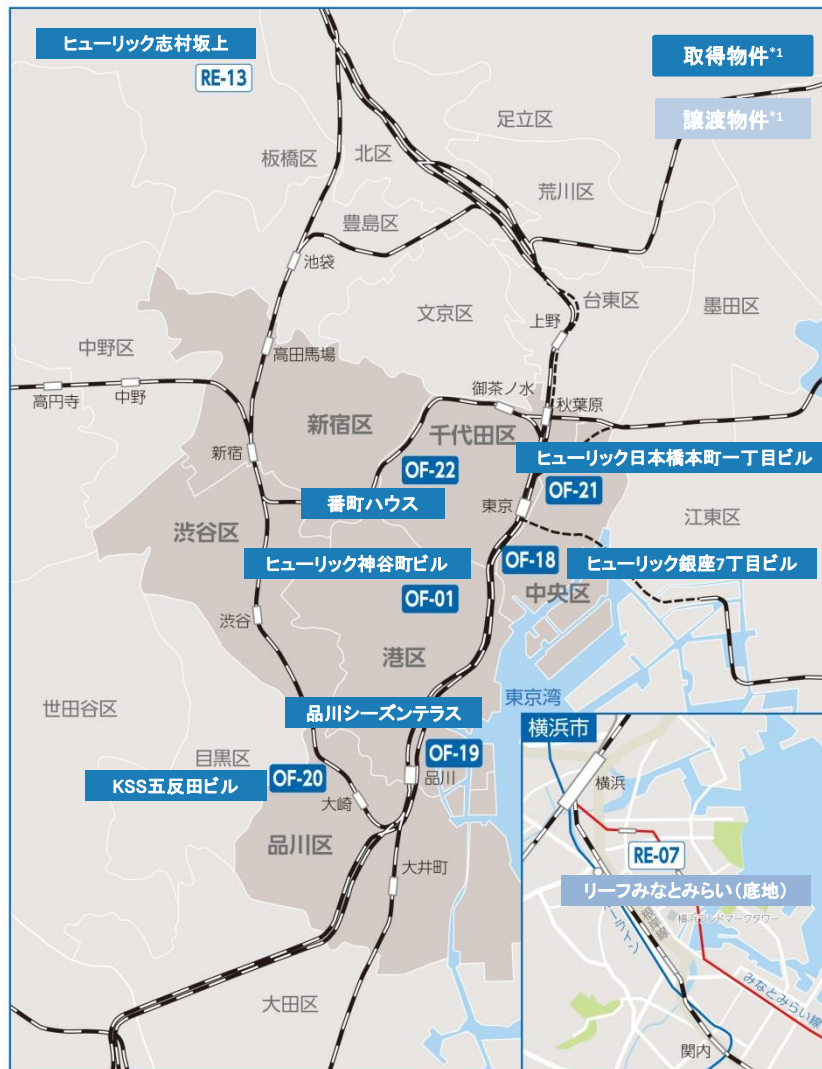
スポンサー開発物件

	取得価格 6,100 百万円	駅徒歩 6分
	NOI利回り 3.6%	稼働率 100.0%

KSS五反田ビル (2018年10月1日取得)

独自ルート物件

	取得価格 3,450 百万円	駅徒歩 1分
	NOI利回り 4.5%	稼働率 100.0%



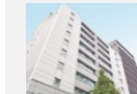
ヒューリック神谷町ビル(追加取得)^{*4} (2018年10月16日取得)

スポンサー保有物件

	取得価格 18,500 百万円	駅徒歩 1分
	NOI利回り 3.7%	稼働率 97.8%

ヒューリック日本橋本町一丁目ビル^{*2} (2018年11月1日取得)

スポンサー保有物件

	取得価格 3,980 百万円	駅徒歩 5分
	NOI利回り 4.5%	稼働率 100.0%

番町ハウス (2018年11月1日取得)

スポンサー保有物件

	取得価格 2,750 百万円	駅徒歩 3分
	NOI利回り 4.2%	稼働率 100.0%

リーフみなとみらい(底地)

譲渡日	譲渡価格
2017年12月15日	7,205百万円
2018年4月27日	3,930百万円
2018年9月27日	1,965百万円

*1 第9期(2018年8月期)及び第10期(2019年2月期)に取得又は譲渡した物件を記載しています。

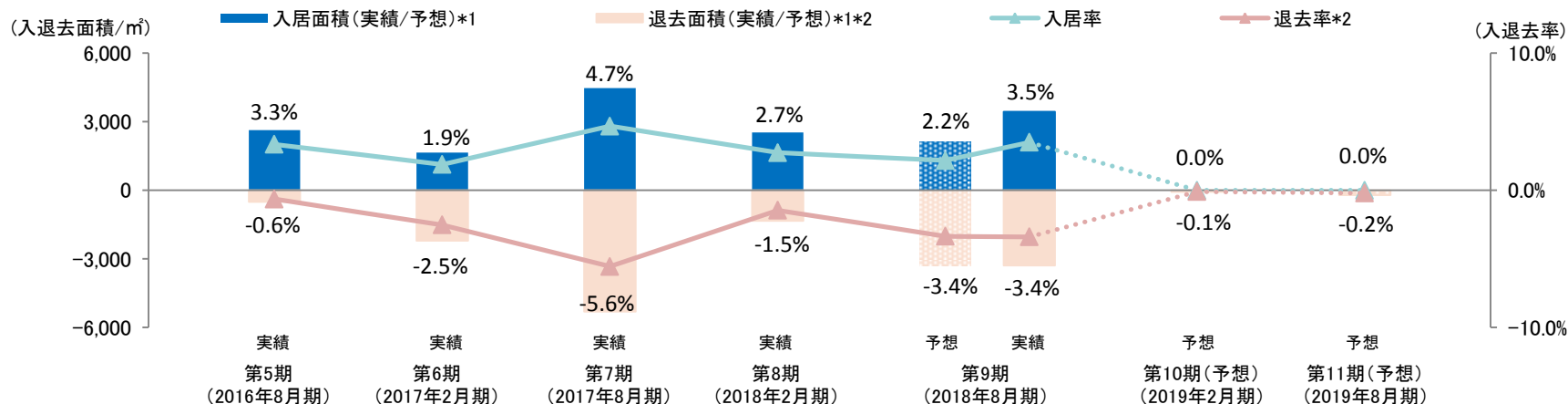
*2 信託受益権の準共有持分50.0%を取得しています。

*3 信託受益権の準共有持分25.0%を取得しています。

*4 信託受益権の準共有持分30.0%を取得しています。

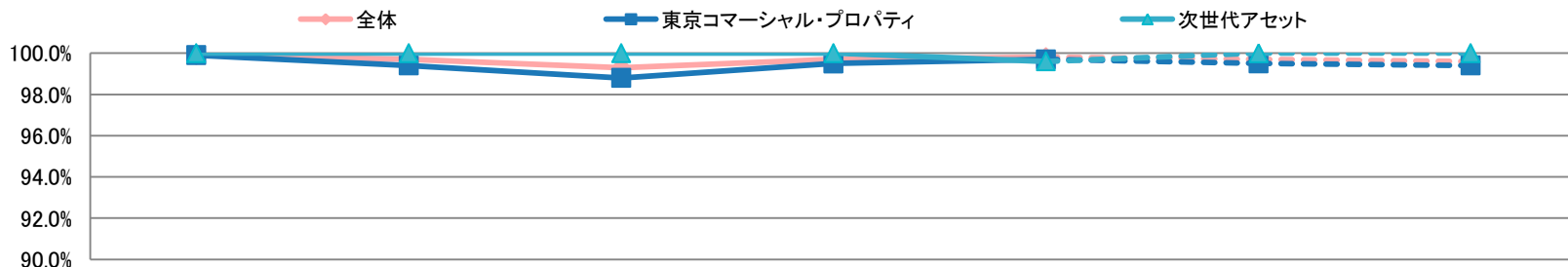
テナント入退去(オフィス)予想・実績

- テナント退去に伴う、退去区画の早期埋戻しを実現し、安定した稼働率を維持



期末稼働率

- 第9期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は99.8%となり、上場以来高水準を維持



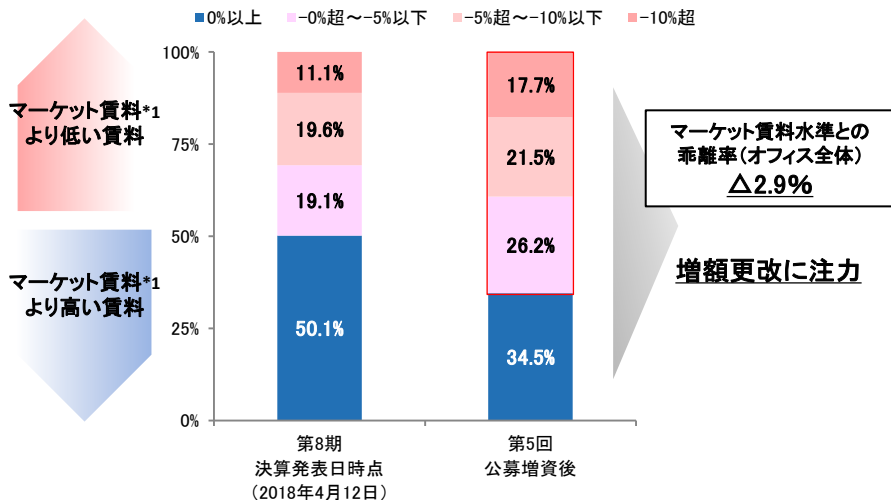
	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末(予想)	第11期末(予想)
全体	99.9%	99.7%	99.3%	99.7%	99.8%	99.7%	99.6%
東京コマーシャル・プロパティ	99.9%	99.4%	98.8%	99.5%	99.7%	99.5%	99.4%
次世代アセット	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*1 入退去面積の予想は第5回公募増資後に保有する資産を対象としています。

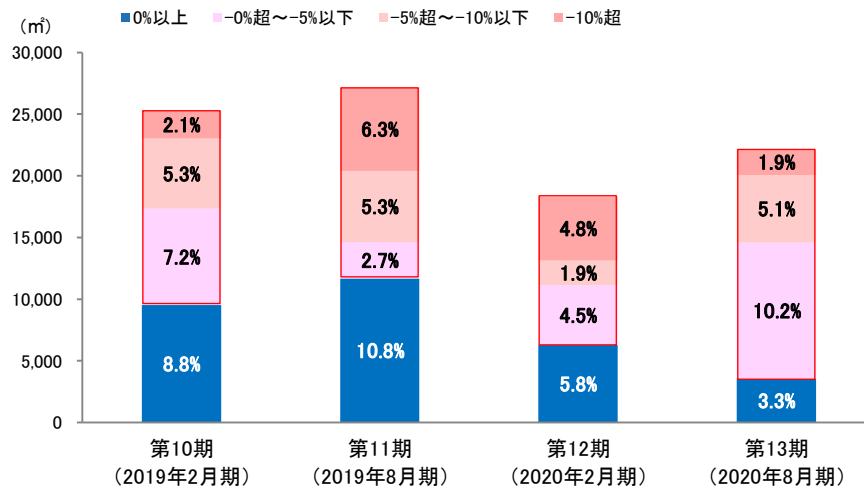
*2 退去面積及び退去率の数値についてはマイナス表記としています。

適正な賃料水準への是正(オフィス)

オフィスのマーケット賃料水準との乖離状況(注)*1



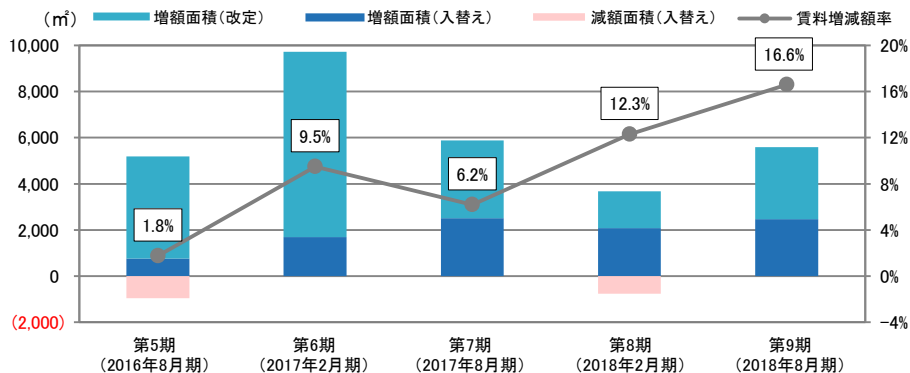
賃貸借契約更改スケジュール(注)*1



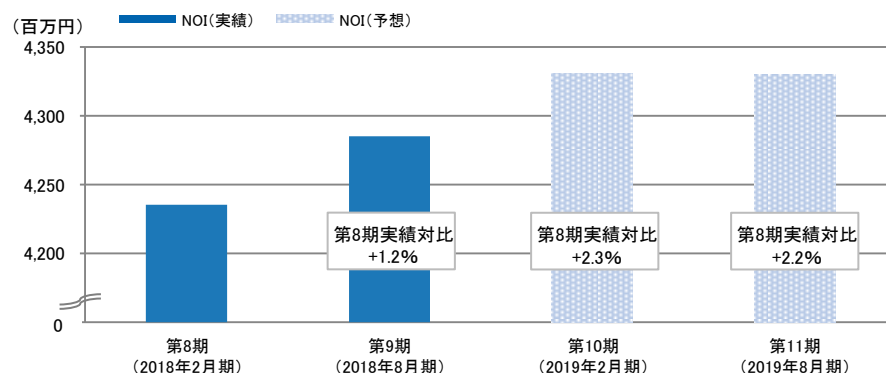
(注) 第14期(2021年2月期)以降に更改期日が到来する賃貸借契約は省略しています。

賃料更改及びテナント入替え実績・NOIの推移(東京コマーシャル・プロパティ)

賃料更改及びテナント入替えの実績



NOIの推移*2



*1 オフィスのマーケット水準との乖離状況における各比率は、本投資法人が各期末時点で保有するオフィス物件(底地、店舗区画、住居等は除きます。以下同じです。)の賃貸面積合計に対する比率を示し、賃貸借契約更改スケジュールにおける比率は、第5回公募増資後で保有するオフィス物件の賃貸面積合計に対する比率を示しています。

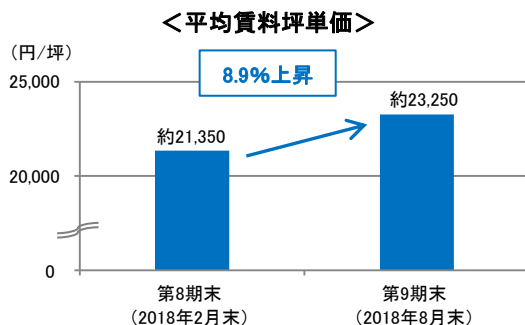
*2 NOIの推移は、第8期初時点で保有するTCP(笹塚サウスビル及びリーフみなとみらい(底地)を除く)について各期のNOIの合計を記載しています。なお、第8期において固都税が費用化されてない物件は固都税の補正を行っています。第10期及び第11期の予想は、2018年10月12日公表の業績予想の前提となる対象物件のNOIの合計を記載したものであり、状況の変化により変動する可能性があります。

テナント埋戻し実績

■ ヒューリック渋谷一丁目ビル



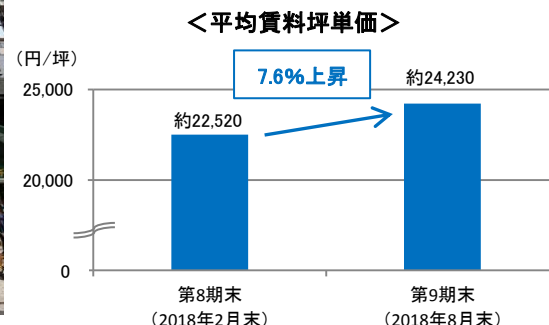
- ・新規テナントの誘致により、ビル全体の平均賃料坪単価が8.9%上昇*1*2



■ ラピロス六本木



- ・賃料増額更改及び新規テナントの誘致により、ビル全体の平均賃料坪単価が7.6%上昇*1*2



空調リニューアル工事

■ ヒューリック渋谷一丁目ビル

- ・テナント退去のタイミングに合わせて空調リニューアル工事を実施
- ・リニューアル後、新規テナント誘致により100%稼働を実現*3



ヒューリック渋谷一丁目ビル
(空調リニューアル工事実施後)

環境対応

■ エネルギー効率の改善

- ・一般財団法人省エネルギーセンターによる節電診断を受診し、省エネ、節電のための具体的なアドバイスを受け、運営の改善を図る



ヒューリック蛸殻町ビル
(省エネ診断実施物件)

■ LED照明

- ・保有物件の約84%^(注)において共用部等の照明をLEDへ切替え

(注) 第9期末時点の保有物件(底地物件を除きます。)数に対する、LED照明への切替えを実施した保有物件数の割合を記載しています。

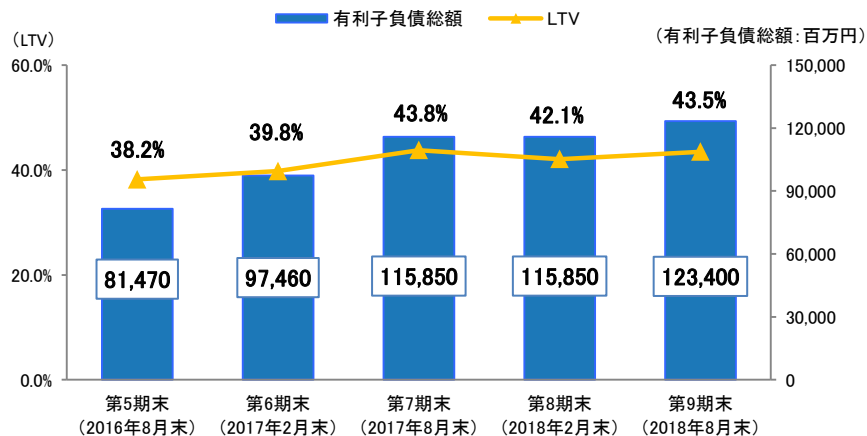
*1 平均賃料坪単価は、各期末時点において有効な各物件の各賃貸借契約に係る月額賃料(共益費を含む。)の合計(但し、第8期中に終了した賃貸借契約については、第8期末においても有効であると仮定して第8期末(2018年2月末)の平均賃料坪単価を算定。)を、当該賃貸借契約に表示された坪換算した賃貸面積の合計で除することによって算定した数値を、十円未満を四捨五入して記載しています。

*2 平均賃料坪単価の上昇率は、平均賃料坪単価(第9期末)から平均賃料坪単価(第8期末)を減算した値を、平均賃料坪単価(第8期末)で除し、100を乗じることによって算出した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

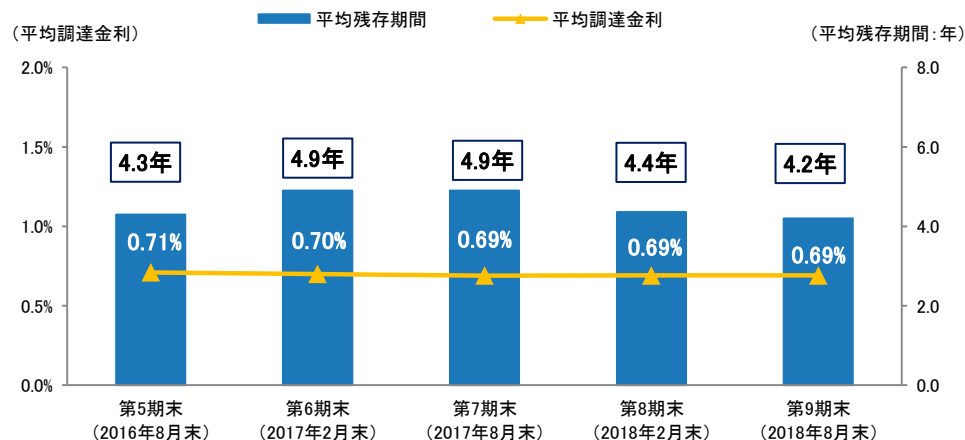
*3 第9期末時点における稼働率を記載しています。

安定的かつ健全な財務運営の維持

LTV・有利子負債総額の推移



有利子負債の平均調達金利及び平均残存期間の推移

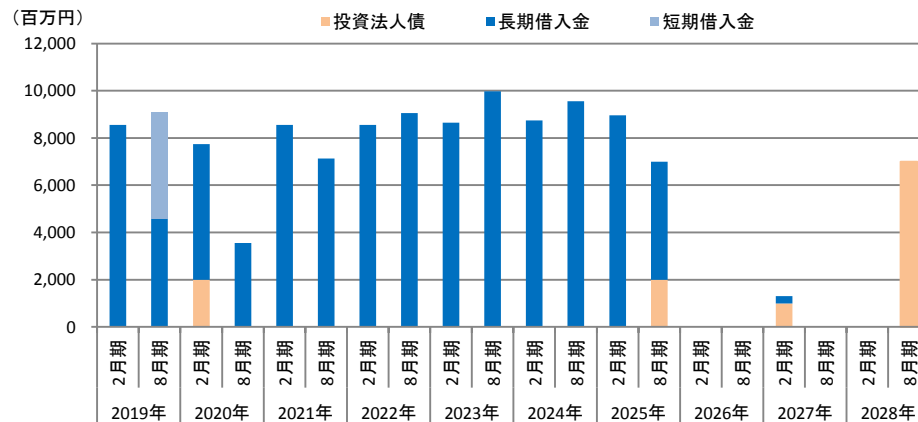


投資法人債の発行

- 約1年8ヶ月ぶりに投資法人債を起債。発行総額70億円は投資法人債の10年債としては、発行日時点において過去6番目の大型起債

第4回無担保投資法人債	
発行日	2018年8月30日
発行総額	70億円
年限	10年
利率	0.770%

返済期限の分散状況 第9期末(2018年8月末)





Ⅲ. 決算概要 及び 業績予想

第9期実績の第8期実績対比・予想対比

(単位:百万円)

	第8期実績 (2018年2月期) (A)	第9期 (2018年8月期)		増減 (C-A)	差異 (C-B)
		予想(B)*2	実績(C)		
営業収益					
賃貸事業収益	7,460	7,587	7,712	+251	+124
不動産等売却益	722	388	389	△333	+0
営業収益合計	8,183	7,976	8,101	△81	+125
営業費用					
賃貸事業費用	△2,390	△2,483	△2,519	△129	△35
資産運用報酬	△850	△789	△812	+38	△22
その他営業費用	△208	△212	△193	+15	+19
営業費用合計	△3,449	△3,485	△3,525	△75	△39
営業利益	4,733	4,490	4,576	△156	+86
営業外収益	0	0	0	△0	+0
営業外費用					
支払利息・融資関連費用	△492	△498	△505	△13	△6
投資口交付費償却	△22	△23	△23	△1	+0
投資法人債発行費償却	△3	△4	△3	△0	+0
営業外費用合計	△518	△525	△532	△14	△6
経常利益	4,215	3,964	4,044	△171	+80
当期純利益	4,214	3,963	4,043	△171	+80
期末時点発行済投資口数(口)	1,110,000	1,110,000	1,110,000	0	0
1口当たり分配金(円)	3,797	3,570	3,643	△154	+73

■ 第9期(実績)-第8期(実績)増減 (C-A)

➤ 賃貸事業収益 (+251)

- ・ HLC銀座7丁目ビル、HLC志村坂上取得 : +315
- ・ リーフみなとみらい、笹塚サウスビル売却 : △195
- ・ 第8期取得物件通期寄与 : +130

➤ 不動産等売却益 (△333)

- ・ リーフみなとみらい : △322
- ・ 笹塚サウスビル : △10

➤ 賃貸事業費用 (△129)

- ・ HLC銀座7丁目ビル、HLC志村坂上取得 : △94
- ・ 2017年取得物件固都税費用化 : △67

■ 第9期(実績)-第9期(予想)差異 (C-B)

➤ 賃貸事業収益 (+124)

- ・ HLC志村坂上取得 : +85

➤ 賃貸事業費用 (△35)

- ・ HLC志村坂上取得 : △49

*1 百万円未満を切捨てて記載しています。

*2 2018年4月12日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容については、2018年4月12日公表の2018年2月期決算短信を参照してください。

第10期予想の第9期実績対比、第11期予想の第10期予想対比

(単位:百万円)

	第9期実績 (2018年8月期) (A)	第10期予想 (2019年2月期) (B)*2	増減 (B-A)	第11期予想 (2019年8月期) (C)*2	増減 (C-B)
営業収益					
賃貸事業収益	7,712	8,647	+935	8,872	+225
不動産等売却益	389	193	△196	0	△193
営業収益合計	8,101	8,840	+738	8,872	+31
営業費用					
賃貸事業費用	△2,519	△2,902	△382	△3,069	△167
資産運用報酬	△812	△816	△3	△820	△4
その他営業費用	△193	△195	△2	△182	+13
営業費用合計	△3,525	△3,914	△388	△4,072	△158
営業利益	4,576	4,926	+349	4,800	△126
営業外収益	0	0	△0	0	0
営業外費用					
支払利息・融資関連費用	△505	△570	△64	△577	△7
投資口交付費償却	△23	△33	△9	△24	+8
投資法人債発行費償却	△3	△5	△2	△5	△0
営業外費用合計	△532	△609	△76	△608	+0
経常利益	4,044	4,317	+272	4,192	△125
当期純利益	4,043	4,316	+272	4,191	△125
期末時点発行済投資口数(口)	1,110,000	1,251,000	+141,000	1,251,000	0
1口当たり分配金(円)	3,643	3,450	△193	3,350	△100

■ 第10期(予想)-第9期(実績)増減 (B-A)

- 賃貸事業収益 (+935)
 - 第8期決算発表以降取得物件収益寄与 : +940
 - HLC銀座7丁目ビル通期寄与 : +41
 - リーフみなとみらい売却 : △59
 - ラピロス六本木賃貸事業収入増加 : +31
 - HLC渋谷一丁目ビル賃貸事業収入増加 : +16

➢ 不動産等売却益 (△196)

- リーフみなとみらい : △196

➢ 賃貸事業費用 (△382)

- 第8期決算発表以降取得物件 : △358

■ 第11期(予想)-第10期(予想)増減 (C-B)

➢ 賃貸事業収益 (+225)

- 第8期決算発表以降取得物件収益寄与 : +192

➢ 不動産等売却益 (△193)

- リーフみなとみらい : △193

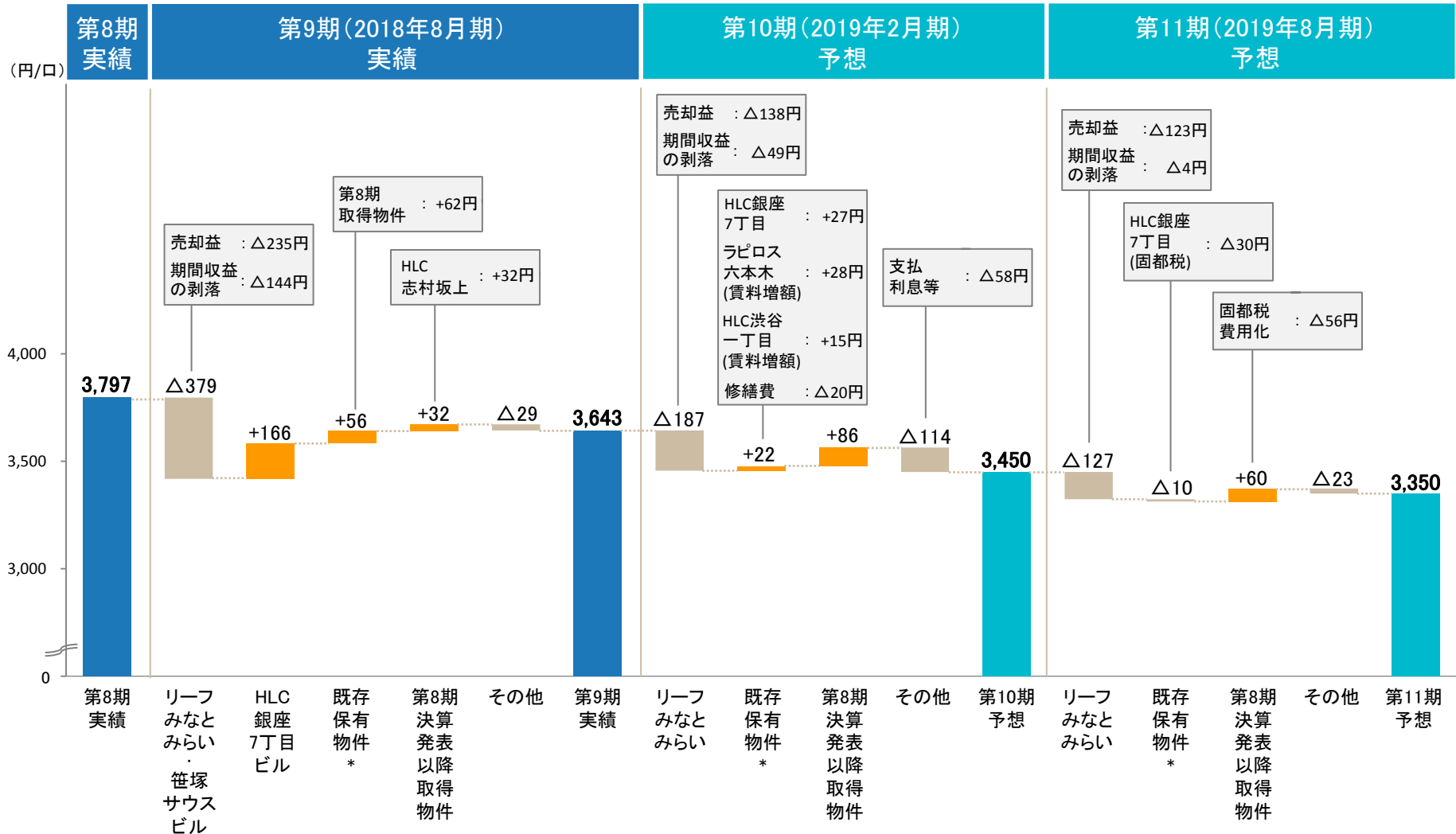
➢ 賃貸事業費用 (△167)

- 2018年取得物件固都税費用化 : △108
- 第8期決算発表以降取得物件(固都税除く) : △47

*1 百万円未満を切捨てて記載しています。

*2 2018年10月12日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容については、2018年10月12日公表の2018年8月期決算短信を参照してください。

1口当たり分配金の推移



* 各期において個別に差異を記載している取得・売却物件を除いた保有物件を対象としています。

第9期末(2018年8月末)実績(第8期末(2018年2月末)対比)

- 約186億円の物件取得と約35億円の物件譲渡を通して、総資産額は約2,838億円(第8期末比: +約84億円)まで拡大
- 第9期末(2018年8月末)時点で43.5%となったLTVは、第10期(2019年2月期)の公募増資に伴い42.8%*2まで低下の見込み

(単位: 百万円)

	第8期 (2018年2月期) (A)	第9期 (2018年8月期) (B)	増減 (B-A)	第9期の動き
資産の部				
流動資産	18,193	11,890	△6,302	■ 第9期取得資産(取得価格合計:18,556) ・ヒューリック銀座7丁目ビル(取得価格:11,000) ・ヒューリック志村坂上(取得価格:7,556) ■ 第9期譲渡資産(取得時価格:3,510) ・リーフみなとみらい(底地)(一部譲渡)(譲渡部分の取得時価格:3,510)
現金及び預金	18,156	11,827	△6,328	
その他	37	63	+26	
固定資産	257,126	271,801	+14,674	
有形固定資産	247,914	262,670	+14,756	
その他	9,212	9,130	△82	
繰延資産	108	125	+17	
資産合計	275,428	283,817	+8,389	
負債の部				
流動負債	15,142	20,662	+5,519	第8期末時点LTV:42.1% ↓ 第9期末時点LTV:43.5% ■ 投資法人債7,000を発行
短期借入金	3,960	4,510	+550	
1年内返済予定の長期借入金	8,550	13,130	+4,580	
その他	2,632	3,022	+389	
固定負債	114,353	117,393	+3,040	
投資法人債	5,000	12,000	+7,000	
長期借入金	98,340	93,760	△4,580	
信託預り敷金及び保証金	11,013	11,633	+620	
負債合計	129,495	138,055	+8,560	
純資産の部				
投資主資本	145,932	145,761	△170	
出資総額	141,717	141,717	0	
剰余金	4,214	4,044	△170	
資産合計	145,932	145,761	△170	
負債純資産合計	275,428	283,817	+8,389	

*1 百万円未満を切捨てて記載しています。

*2 2018年10月12日提出の有価証券届出書に記載の見込みの数値です。詳細な内容については、2018年10月12日提出の有価証券届出書を参照して下さい。

■ 期末鑑定評価及び含み損益の状況

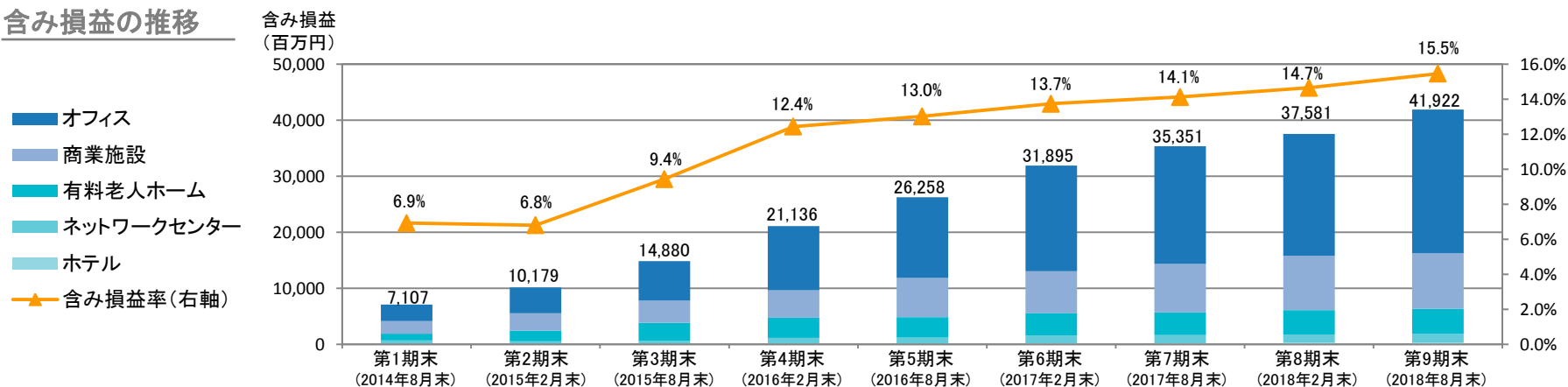
- 含み益は上場来順調に増加し、第9期末(2018年8月末)の含み損益は+419億円(第8期末比 +43億円)
- 第9期末(2018年8月末)の含み益率は+15.5%

(単位:百万円)

		第8期末		第9期末		差異	
			鑑定評価額 (還元利回り)		鑑定評価額 (還元利回り)		鑑定評価額 (還元利回り)
オフィス	物件数	16件		17件		+1件	
	帳簿価格*1	150,074	171,855	160,836	186,513	+10,761	+14,658
	含み損益*1	+21,780	(3.6%)	+25,676	(3.5%)	+3,896	(△0.1%)
商業施設	物件数	12件		13件		+1件	
	帳簿価格*1	51,509	61,210	55,732	65,630	+4,222	+4,420
	含み損益*1	+9,700	(4.0%)	+9,897	(4.0%)	+197	(+0.0%)
有料老人ホーム	物件数	6件		6件		0件	
	帳簿価格*1	19,139	23,470	19,046	23,490	△92	+20
	含み損益*1	+4,330	(4.6%)	+4,443	(4.6%)	+112	(△0.0%)
ネットワークセンター	物件数	8件		8件		0件	
	帳簿価格*1	19,084	20,532	18,996	20,582	△87	+50
	含み損益*1	+1,447	(5.1%)	+1,585	(5.1%)	+137	(△0.0%)
ホテル	物件数	2件		2件		0件	
	帳簿価格*1	16,578	16,900	16,530	16,850	△48	△50
	含み損益*1	+321	(3.8%)	+319	(3.8%)	△1	(△0.0%)
合計	物件数	44件		46件		+2件	
	帳簿価格*1	256,385	293,967	271,142	313,065	+14,756	+19,098
	含み損益*1	+37,581	(3.8%)	+41,922	(3.8%)	+4,341	(△0.0%)

直接還元利回りの推移 (第8期末対比*2)	
	物件数
上昇	0件
維持	8件
低下	9件
上昇	1件
維持	6件
低下	5件
上昇	0件
維持	6件
低下	0件
上昇	0件
維持	8件
低下	0件
上昇	0件
維持	2件
低下	0件
上昇	1件
維持	30件
低下	14件

含み損益の推移



*1 帳簿価格及び含み損益は百万円未満を切捨てて表示しています。

*2 第9期(2018年8月期)中に取得した物件については、取得時の鑑定評価と比較しています。また、リーフみなとみらい(底地)については、直接還元法を適用していないため比較の対象から除いています。



IV. ESGへの取組み

環境 (Environment)

環境配慮ビルの保有

■本投資法人は、保有する5つの物件について、環境・社会へ配慮がなされた不動産を評価する「DBJ GreenBuilding認証」を取得しています。



御茶ノ水ソラシティ
2017 認証取得



ヒューリック虎ノ門ビル
2017 認証取得

2016 虎ノ門ファーストガーデン

2016 大井町再開発ビル1号棟

2016 大井町再開発ビル2号棟

■2018年6月には、ヒューリック虎ノ門ビルで、非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度である「BELS評価」を取得しました。



ヒューリック虎ノ門ビル

エネルギー効率の改善

エネルギー効率改善のために、空調機器の更新を促進しています。また、保有物件の約84%において共用部等の照明をLEDへ切替えを実施しています。



ヒューリック神田橋ビル
空調機器更新



ヒューリック高田馬場ビル
共用部のLED化

節電診断の実施

一般財団法人省エネルギーセンターによる節電診断を受診し、省エネ、節電のための具体的なアドバイスを受け、運営の改善を図っています。



ヒューリック蛸殻町ビル



ヒューリック高田馬場ビル

社会 (Social)

安心・安全の提供、お客様の満足度向上

■テナント満足度調査

テナント企業様に対して、ビルを快適に利用していただくために、満足度調査を実施し、潜在的なニーズを含め、運用改善に活かしています。

■災害対策

大規模災害時に備え、非常用発電、防災備蓄倉庫等を一部の物件に備えています。

ヒューリックグループの社会貢献活動

■日本障がい者バドミントン連盟への支援

大会への協賛及び社員による応援等に取り組んでいます。また、練習場所である体育館の提供を行っています。更なる障がい者支援の拡大と、パラバドミントン選手の活躍を応援していきます。

■夏祭りの開催

地域の方々との交流を図ることを目的とし、ヒューリック本社ビルにおいて夏祭りを実施しています。



ワークライフバランス

ヒューリックグループの全従業員が能力を最大限に発揮できる職場環境づくりを推進するために、2014年にヒューリック本社ビル内に事業所内保育園を設置しました。



ダイバーシティと人材育成

■女性活躍推進

女性活躍推進法の制定等、女性のキャリア開発に向けた取り組みを強化しています。

女性社員比率(本資産運用会社ベース)

2014年	2015年	2016年	2017年
25%	29%	32%	35%

■教育研修制度

資格取得に伴う費用(受験費用、予備校代等)の全額負担などの研修支援制度を設立し、個人の専門性の向上を支援しています。

ガバナンス (Governance)

利益相反対策と第三者性を確保した運営体制の採用

本資産運用会社は、投資委員会とコンプライアンス委員会の双方に外部専門家を委員として選任しています。資産の取得等について決議する場合、投資委員会においては、外部委員を含む過半数の委員の賛成が、コンプライアンス委員会においては外部委員及びコンプライアンス・オフィサーを含む出席した委員の過半数の賛成が、必要とされています。

利益相反取引防止に係る自主ルールの採用

本投資法人は、利害関係者との取引に関して、「物件の取得」「物件の譲渡」「物件の賃貸」「不動産管理業務等委託」「物件売買及び賃貸の媒介の委託」「工事等の発生」において、自主ルールを採用しており、利益相反取引防止に努めています。

資産運用会社の運用報酬体系

本資産運用会社は、総資産額に連動する運用報酬のほかに、1口当たり分配金に連動する運用報酬を導入しています。

資産運用会社の役員・従業員の報酬体系

本資産運用会社は、役員及び従業員の報酬体系に、1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与を導入しています。

役員持投資口会・従業員持投資口会

本資産運用会社及びヒューリックの役員及び従業員を対象とする持投資口制度を導入することを決定しました。

MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数への継続採用 ～J-REIT60銘柄中6銘柄が選定(2018年8月末時点)～



2018 Constituent
MSCI ESG
Leaders Indexes

本投資法人は、2017年7月に、MSCI社が提供する「MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄に採用され、2018年6月の初回の構成銘柄の見直し後も継続して選定されています。なお、当該指数は、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)のパッシブ運用を行う際のESG指数に選定されています。

GRESBリアルエステイト評価における「Green Star」の取得

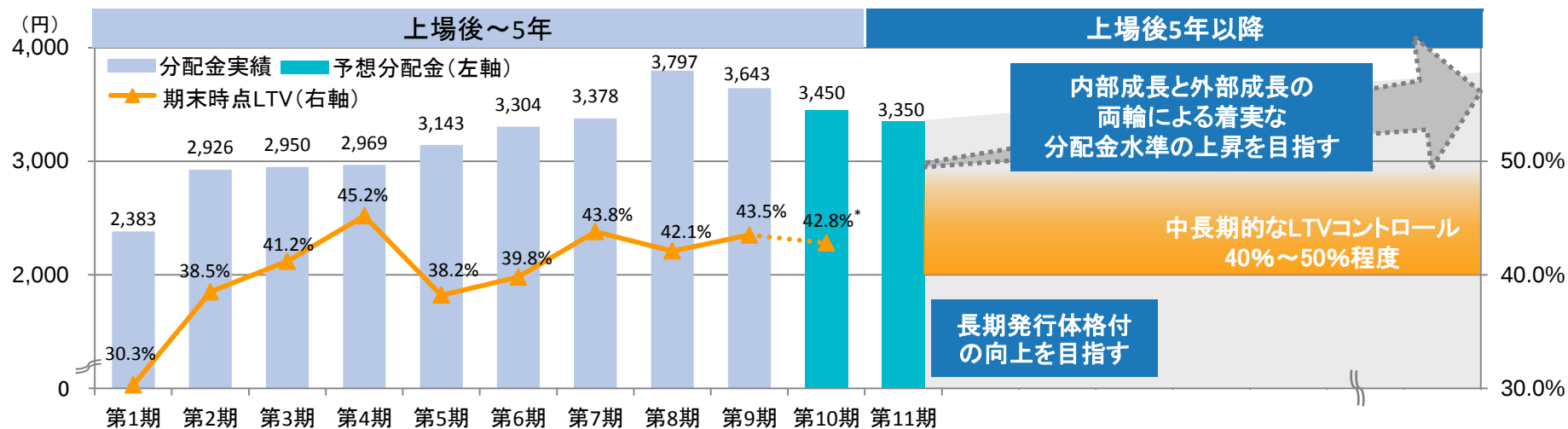


本投資法人は、2018年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で共に高い評価を受け、2年連続で「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」においても、2年連続で上位から2番目の評価である「4スター」を取得しました。

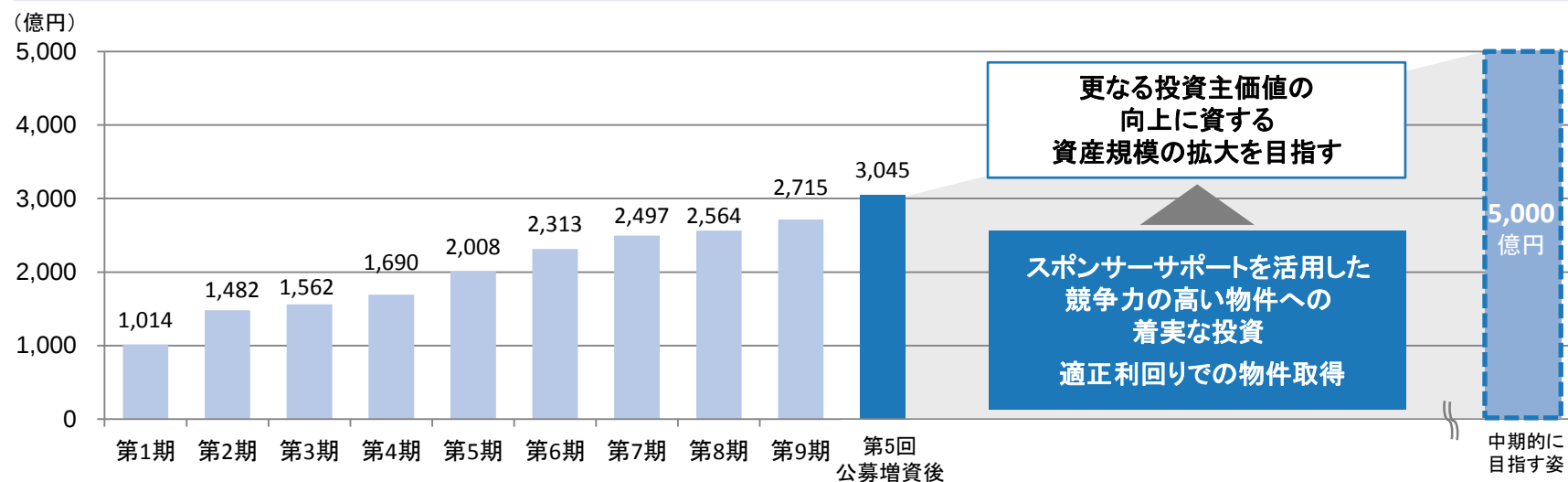


V. 今後の戦略

1口当たり分配金・LTV



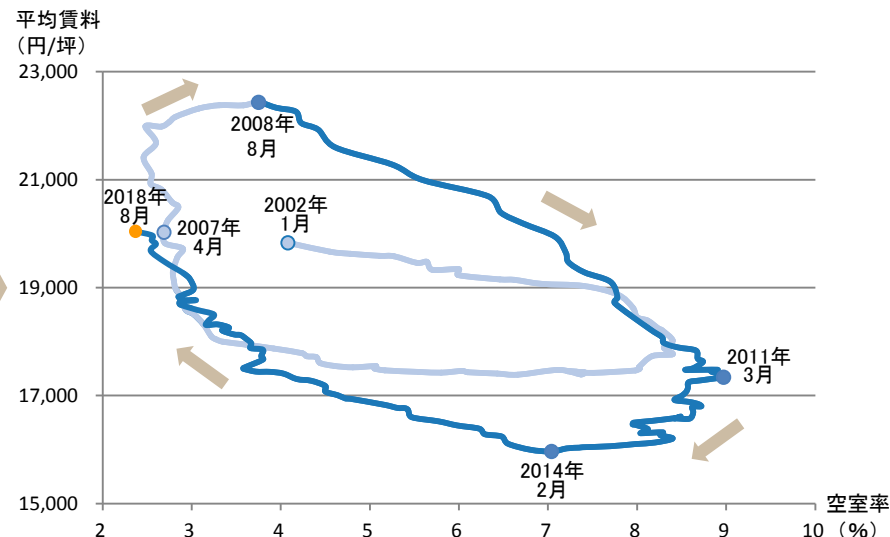
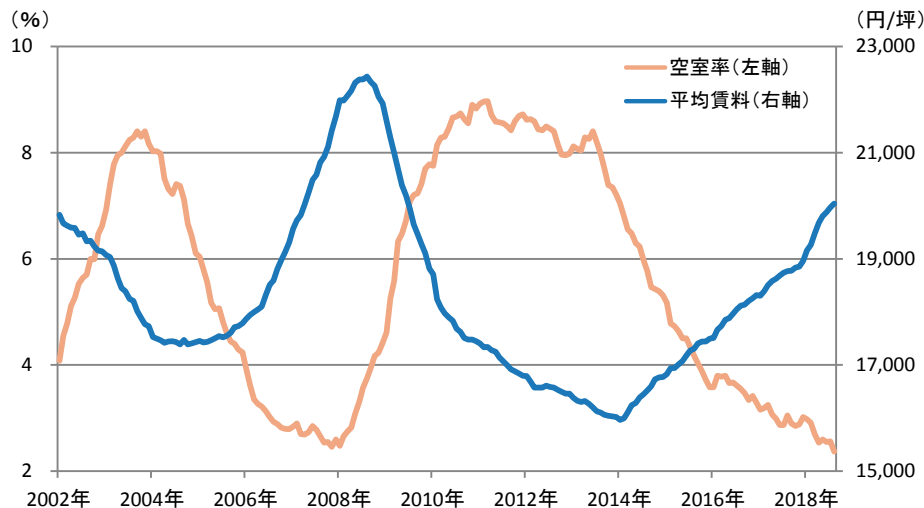
資産規模



* 2018年10月12日提出の有価証券届出書に記載の見込みの数値です。詳細な内容については、2018年10月12日提出の有価証券届出書を参照して下さい。

マーケット環境認識 (オフィス)*1

■ 都心5区における既存オフィスの空室率及び平均賃料の推移*2



現状認識

堅調な賃貸需要に基づき空室率は更に低下し、2018年8月の空室率は2.37%(2018年2月対比▲0.54pt)
空室率の更なる低下に伴い、平均賃料は着実に上昇。当面は上昇傾向が継続する見込み

今後の戦略

- マーケット賃料水準対比でマイナスのテナントに対しては、増額更改により適正賃料への是正を目指す(右表参照)
- 退去(見込み)区画については、マーケット賃料水準による後継テナントの早期リーシングに注力

マーケット賃料水準との乖離率

方針

-5%超のテナント
⇒メインターゲット

適正賃料への増額更改を目指す

-5%以下～-0%超のテナント

賃料増額更改を目指す

0%以上のテナント

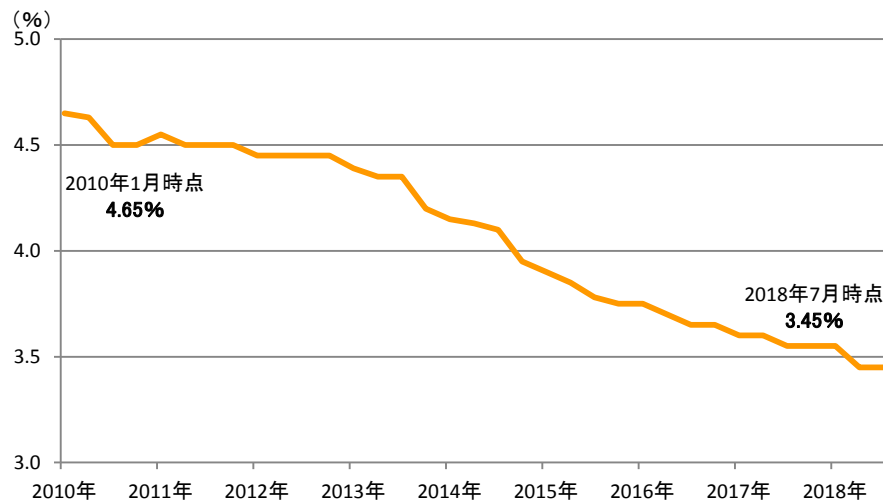
賃料維持を目指す

*1 本資産運用会社の見解です。

*2 三鬼商事株式会社のオフィスデータ(都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)における既存オフィス(築1年以上かつ基準階面積100坪以上)の空室率及び平均賃料)を基に本資産運用会社が作成したものです。なお、使用している用語は、オフィスデータより引用したものであり、オフィスデータにおける定義に合わせています。

マーケット環境認識*1

■ オフィス東京(大手町)の期待NOI利回り*2



■ 日本国債10年債利回り*3



現状認識

オフィス東京(大手町)の期待NOI利回りは、前期(2018年1月時点)の水準(3.55%)よりも0.1%pt低下
海外投資家等からの資金流入も受けて、都心好立地の一部の優良物件においては、局地的に期待利回りを大きく下回る水準での取引が行われている

今後の戦略

- 外部成長の主軸はスポンサーの開発・保有物件
- マーケットからの物件取得については、物件競争力、取得後の内部成長余地及び適正価格を見極め、慎重に投資判断を行う

*1 本資産運用会社の見解です。

*2 シービーアールイー株式会社の「不動産投資家調査」に基づく、「オフィス東京(大手町)」の期待NOI利回りです。

*3 情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成しています。

スポンサー開発物件の着実な取得を通じた資産規模の拡大

■ スポンサーサポートを活用した物件取得の実績

資産規模

(第5回公募増資後)

49物件 3,045億円

スポンサー開発物件

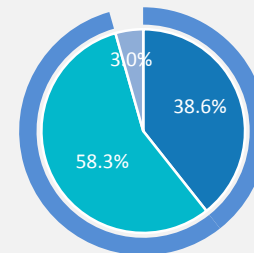
15物件 1,177億円

スポンサー保有・スポンサールート物件

30物件 1,776億円

第三者からの取得物件

4物件 92億円



スポンサー
サポート
97.0%

スポンサー
開発物件
38.6%

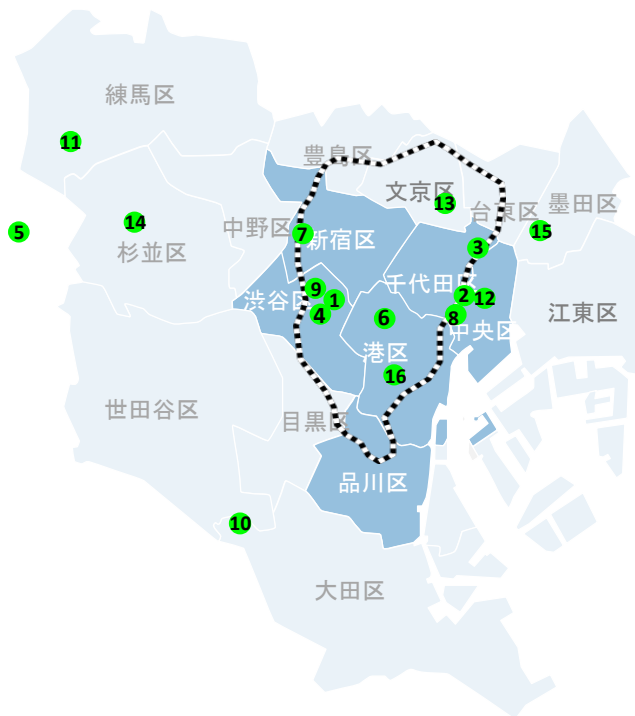
■ スポンサー開発物件 ■ スポンサー保有物件及びスポンサールート物件 ■ 第三者からの取得(独自ルート)物件

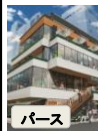


スポンサーの主な開発実績・開発計画

■ 都心6区を中心にスポンサーの開発物件が竣工予定

～2018年	2019年	2020年	2021年
①ヒューリック渋谷公園通りビル ②ヒューリック有楽町二丁目開発計画 ⑩チャームプレミア田園調布 ⑪上石神井開発計画 ⑫築地三丁目開発計画	③外神田4丁目開発計画 ④宇田川町14.15番地区第一種市街地開発事業 ⑤吉祥寺南町1丁目開発計画 ⑬文京弥生開発計画 ⑭荻窪開発計画	⑥赤坂二丁目開発計画 ⑦新宿3-17開発計画 ⑮両国リバーセンター開発計画 ⑯南麻布開発計画	⑧銀座6丁目開発計画 ⑨宇田川町32開発計画



①ヒューリック渋谷公園通りビル  渋谷駅徒歩5分 2017年12月竣工 延床面積: 約5,200㎡ 商業 ホテル	②ヒューリック有楽町二丁目開発計画  銀座駅徒歩1分 2018年10月竣工 延床面積: 約15,700㎡ バス 商業 ホテル	③外神田4丁目開発計画  秋葉原駅徒歩5分 2019年4月竣工 延床面積: 約1,200㎡ バス 商業	④宇田川町14.15番地区第一種市街地開発事業(一部持分)  渋谷駅徒歩6分 2019年10月竣工 延床面積: 約63,930㎡ バス オフィス
⑤吉祥寺南町1丁目開発計画  吉祥寺駅徒歩圏内 2019年竣工 延床面積: 約1,800㎡ バス 商業	⑥赤坂二丁目開発計画  赤坂駅徒歩圏内 2020年竣工 延床面積: 約7,800㎡ バス オフィス	⑦新宿3-17開発計画  新宿駅徒歩1分 2020年竣工 延床面積: 約3,000㎡ バス 商業	⑧銀座6丁目開発計画  銀座駅徒歩圏内 2021年竣工 延床面積: 約5,300㎡ 作成中 商業
⑨宇田川町32開発計画  渋谷駅徒歩4分 2021年竣工 延床面積: 約3,100㎡ バス 商業	⑩チャームプレミア田園調布  田園調布駅徒歩5分 2018年3月竣工 延床面積: 1,984㎡ 有料老人ホーム	⑪上石神井開発計画  上石神井駅徒歩10分 2018年10月竣工 延床面積: 約2,300㎡ バス 有料老人ホーム	⑫築地三丁目開発計画  築地駅徒歩2分 2018年11月竣工 延床面積: 約4,800㎡ バス ホテル
⑬文京弥生開発計画  根津駅徒歩7分 2019年3月竣工 延床面積: 約2,100㎡ バス 有料老人ホーム	⑭荻窪開発計画  荻窪駅徒歩12分 2019年7月竣工 延床面積: 約2,500㎡ バス 有料老人ホーム	⑮両国リバーセンター開発計画  両国駅徒歩3分 2020年竣工 延床面積: 約8,000㎡ バス 商業 ホテル	⑯南麻布開発計画  広尾駅徒歩10分 2020年竣工 延床面積: 約1,700㎡ バス 有料老人ホーム

*1 完成予想図(パース)は、実際の完成した建物と一部において仕様が相違することがあります。
 *2 上記の物件について、本書作成日現在、本投資法人が取得を決定しているものではありません。



VI. Appendix

第8期実績、第9期予想・実績、第10期予想の対比

(単位: 百万円)

	第8期 実績(A)	第9期 (2018年8月期)		増減 (C-A)	差異 (C-B)	第10期 新予想(D)	増減 (D-C)
		予想*2(B)	実績(C)				
営業収益							
賃貸事業収益	7,460	7,587	7,712	+251	+124	8,647	+935
不動産等売却益	722	388	389	△333	+0	193	△196
営業収益合計	8,183	7,976	8,101	△81	+125	8,840	+738
営業費用							
賃貸事業費用	△2,390	△2,483	△2,519	△129	△35	△2,902	△382
(内訳)							
公租公課	△531	△613	△603	△71	+10	△596	+6
減価償却費	△794	△827	△854	△59	△27	△952	△97
修繕費	△125	△91	△91	+33	+0	△125	△34
リーシング関連費用	△39	△24	△16	+23	+8	△11	+4
その他賃貸関連費用	△899	△926	△954	△55	△27	△1,215	△261
資産運用報酬	△850	△789	△812	+38	△22	△816	△3
その他営業費用	△208	△212	△193	+15	+19	△195	△2
営業費用合計	△3,449	△3,485	△3,525	△75	△39	△3,914	△388
営業利益	4,733	4,490	4,576	△156	+86	4,926	+349
営業外収益	0	0	0	△0	+0	0	△0
営業外費用							
支払利息・融資関連費用	△492	△498	△505	△13	△6	△570	△64
投資口交付費償却	△22	△23	△23	△1	+0	△33	△9
投資法人債発行費償却	△3	△4	△3	△0	+0	△5	△2
営業外費用合計	△518	△525	△532	△14	△6	△609	△76
経常利益	4,215	3,964	4,044	△171	+80	4,317	+272
当期純利益	4,214	3,963	4,043	△171	+80	4,316	+272
1口当たり分配金(円)	3,797	3,570	3,643	△154	+73	3,450	△193

*1 百万円未満を切捨てて記載しています。

*2 2018年4月12日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容については、2018年4月12日公表の2018年2月期決算短信を参照してください。

第10期新旧予想、第11期予想対比

				(単位: 百万円)		
	第10期 (2019年2月期)		差異 (B-A)	主な要因	第11期 予想(C)	増減 (C-B)
	旧予想*2 (A)	新予想(B)				
営業収益						
賃貸事業収益	7,536	8,647	+1,111	■ 賃貸事業収益(1,111) ・第8期決算発表以降 取得物件: +1,025 ・ラピロス六本木 賃貸事業収入増加: +42 (賃料の増加等) ・HLC渋谷一丁目ビル 賃貸事業収入増加: +10 (賃料の増加等)	8,872	+225
不動産等売却益	193	193	0		0	△193
営業収益合計	7,729	8,840	+1,111		8,872	+31
営業費用						
賃貸事業費用	△2,514	△2,902	△387	■ 賃貸事業費用(△387) ・第8期決算発表以降 取得物件*3: △407	△3,069	△167
(内訳)						
公租公課	△610	△596	+14		△721	△125
減価償却費	△839	△952	△113		△964	△12
修繕費	△119	△125	△5		△107	+18
リーシング関連費用	△16	△11	+4		△20	△8
その他賃貸関連費用	△928	△1,215	△287		△1,255	△39
資産運用報酬	△731	△816	△84		△820	△4
その他営業費用	△189	△195	△6		△182	+13
営業費用合計	△3,436	△3,914	△477		△4,072	△158
営業利益	4,293	4,926	+633		4,800	△126
営業外収益	0	0	0		0	0
営業外費用						
支払利息・融資関連費用	△490	△570	△80		△577	△7
投資口交付費償却	△23	△33	△9		△24	+8
投資法人債発行費償却	△3	△5	△1		△5	△0
営業外費用合計	△517	△609	△91		△608	+0
経常利益	3,775	4,317	+541		4,192	△125
当期純利益	3,774	4,316	+541		4,191	△125
1口当たり分配金(円)	3,400	3,450	+50		3,350	△100

*1 百万円未満を切捨てて記載しています。

*2 2018年4月12日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容については、2018年4月12日公表の2018年2月期決算短信を参照してください。

(単位: 百万円)

	第8期末 (2018年2月末) (A)	第9期末 (2018年8月末) (B)	増減 (B-A)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	12,433	5,514	△6,919
信託現金及び信託預金	5,722	6,313	+590
営業未収入金	10	30	+20
前払費用	26	28	+2
繰延税金資産	0	0	△0
未収消費税等	0	0	0
その他	0	3	+3
流動資産合計	18,193	11,890	△6,302
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	52,591	56,489	+3,898
減価償却累計額	△4,326	△5,148	△822
信託建物(純額)	48,264	51,340	+3,075
信託構築物	319	345	+25
減価償却累計額	△80	△92	△12
信託構築物(純額)	239	252	+13
信託機械及び装置	281	281	+0
減価償却累計額	△89	△106	△17
信託機械及び装置(純額)	192	174	△17
信託工具、器具及び備品	27	38	+10
減価償却累計額	△8	△11	△2
信託工具、器具及び備品(純額)	19	27	+8
信託土地	199,195	210,875	+11,680
信託建設仮勘定	3	0	△3
有形固定資産合計	247,914	262,670	+14,756
無形固定資産			
信託借地権	8,471	8,471	0
その他	2	1	△1
無形固定資産合計	8,473	8,472	△1
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金	20	20	△0
長期前払費用	719	637	△81
投資その他の資産合計	739	657	△81
固定資産合計	257,126	271,801	+14,674
繰延資産			
投資口交付費	75	51	△23
投資法人債発行費	33	73	+40
繰延資産合計	108	125	+17
資産合計	275,428	283,817	+8,389

(単位: 百万円)

	第8期末 (2018年2月末) (A)	第9期末 (2018年8月末) (B)	増減 (B-A)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	233	513	+279
短期借入金	3,960	4,510	+550
1年内返済予定の長期借入金	8,550	13,130	+4,580
未払金	998	958	△40
未払費用	42	45	+3
未払法人税等	1	0	△0
未払消費税等	109	115	+5
前受金	1,247	1,362	+115
預り金及び仮受金	0	26	+26
流動負債合計	15,142	20,662	+5,519
固定負債			
投資法人債	5,000	12,000	+7,000
長期借入金	98,340	93,760	△4,580
信託預り敷金及び保証金	11,013	11,633	+620
固定負債合計	114,353	117,393	+3,040
負債合計	129,495	138,055	+8,560
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	141,717	141,717	0
剰余金			
当期未処分利益又は未処理損失(△)	4,214	4,044	△170
剰余金合計	4,214	4,044	△170
投資主資本合計	145,932	145,761	△170
負債合計	145,932	145,761	△170
負債純資産合計	275,428	283,817	+8,389

* 百万円未満を切捨てて記載しています。

		第1期末 (2014年8月末)	第2期末 (2015年2月末)	第3期末 (2015年8月末)	第4期末 (2016年2月末)	第5期末 (2016年8月末)	第6期末 (2017年2月末)	第7期末 (2017年8月末)	第8期末 (2018年2月末)	第9期末 (2018年8月末)
物件数	ポートフォリオ全体	21件	28件	31件	32件	34件	37件	43件	44件	46件
	東京コマーシャル・プロパティ	12件	16件	19件	20件	22件	23件	28件	28件	30件
	次世代アセット	9件	12件	12件	12件	12件	14件	15件	16件	16件
資産規模	ポートフォリオ全体	1,014億円	1,482億円	1,562億円	1,690億円	2,008億円	2,313億円	2,497億円	2,564億円	2,715億円
	東京コマーシャル・プロパティ	789億円	1,148億円	1,228億円	1,356億円	1,674億円	1,905億円	2,071億円	2,017億円	2,168億円
	次世代アセット	226億円	334億円	334億円	334億円	334億円	408億円	426億円	547億円	547億円
含み損益	ポートフォリオ全体	71億円	102億円	149億円	211億円	263億円	319億円	354億円	376億円	419億円
	東京コマーシャル・プロパティ	52億円	77億円	110億円	164億円	214億円	263億円	297億円	315億円	356億円
	次世代アセット	19億円	24億円	39億円	47億円	49億円	56億円	57億円	61億円	63億円
平均NOI利回り		5.1%	4.9%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.6%	4.6%	4.5%
償却後平均NOI利回り		4.5%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%
鑑定直接還元利回り		4.5%	4.4%	4.3%	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%
1口あたりNAV		115,107円	123,939円	129,958円	137,968円	150,256円	156,886円	160,194円	161,530円	165,441円
平均築年数		18.2年	16.7年	17.3年	16.5年	18.1年	16.9年	17.1年	16.2年	17.9年
稼働率		99.1%	99.0%	98.2%	99.4%	99.9%	99.7%	99.3%	99.7%	99.8%

資産運用報酬(上限)

運用報酬Ⅰ

総資産額 × 100分の0.5 (年率)

運用報酬Ⅱ

運用報酬Ⅱ控除前1口当たり分配金 × 運用報酬Ⅱ控除前営業利益 × 100分の0.004

取得報酬

取得価格 × 100分の1.0 (利害関係者からの取得は100分の0.5)

譲渡報酬

譲渡価格 × 100分の1.0 (利害関係者への譲渡は100分の0.5)

合併報酬

合併の相手方の不動産関連資産の評価額 × 100分の1.0

財務代理事務委託手数料 (第1～4回投資法人債)

元金支払い時

支払元金の10,000分の0.075

利金支払い時

未償還元金の10,000分の0.075

資産保管業務・機関運営に関する一般事務委託手数料(上限)

■ 資産総額に以下の料率を乗じる(200億円以下の部分は定額)

資産総額	資産保管業務 委託手数料 (6ヶ月)	機関運営一般 事務委託手数料 (6ヶ月)
200億円以下の部分	1,500,000円	4,500,000円
200億円超1,000億円以下の部分	0.007500%	0.022500%
1,000億円超1,500億円以下の部分	0.006300%	0.018900%
1,500億円超2,000億円以下の部分	0.005400%	0.016200%
2,000億円超2,500億円以下の部分	0.003600%	0.010800%
2,500億円超3,000億円以下の部分	0.003000%	0.009000%
3,000億円超4,000億円以下の部分	0.002850%	0.008550%
4,000億円超5,000億円以下の部分	0.002700%	0.008100%
5,000億円超の部分	0.002550%	0.007650%

投資口事務委託手数料(上限)

■ 投資主数に以下の金額を乗じる

投資主数	基本料 (1名あたり) (6ヶ月)	分配金 支払管理料 (1名あたり)
5,000名以下の部分	480円	120円
5,000名超10,000名以下の部分	420円	110円
10,000名超30,000名以下の部分	360円	100円
30,000名超50,000名以下の部分	300円	80円
50,000名超100,000名以下の部分	260円	60円
100,000名超の部分	225円	50円

*1 各種報酬手数料の主要な内容についてのみ記載しているため、記載されていない項目があります。詳細な内容については、第8期(2018年2月期)有価証券報告書における手数料等に関する記載を参照してください。

*2 「財務代理事務委託報酬」を除く各種報酬・手数料は、記載の算定式を上限として、本投資法人と委託先との間で別途合意した金額を支払っています。

ヒューリック銀座7丁目ビル



所在地	東京都中央区
最寄駅	東京メトロ銀座線ほか「銀座」駅
駅徒歩	4分
延床面積	19,790.85㎡
賃貸可能面積 ^{*2}	6,002.99㎡
竣工年月	1962年9月

取得価格	鑑定評価額 ^{*1}	NOI利回り	取得年月日
11,000百万円	11,250百万円	3.6%	2018年3月29日

ハイライト

□ 都心好立地のオフィスビルをスポンサーから取得

- ・東京メトロ銀座線ほか「銀座」駅より徒歩4分、JR山手線ほか「新橋」駅からもほぼ等距離にあり、交通利便性に優れた店舗付事務所ビル
- ・スポンサーから準共有持分50%を取得(スポンサーとの共有)

立地特性

□ 「銀座」エリアにおける「外堀通り」沿いの店舗・事務所街に立地

- ・日本を代表する繁華街である「銀座エリア」において、高層の店舗付事務所ビルが連たんする一角に立地
- ・「外堀通り」沿いに間口が広く、その背面通り及び「交詢社通り」との三方路地であるため、視認性も良好

物件特性

□ 基準階床面積約340坪を確保し、一定の競争力を維持

- ・周辺エリアにおいて、基準階300坪以上を確保可能な事務所ビルは限定的であり、規模において一定の競争力を維持
- ・過去に空調設備等の主な設備機器の更新のほか、直近では、2009年に大規模修繕及び耐震補強工事が行われており、構造面でも新耐震基準と同等の耐震性能を保持

*1 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

*2 本投資法人が保有する準共有持分(50%)に相当する数値を記載しています。

ヒューリック志村坂上



所在地	東京都板橋区
最寄駅	東京地下鉄三田線「志村坂上」駅
駅徒歩	12分
延床面積	(商業施設棟) 13,809.33㎡ (有料老人ホーム棟) 4,244.08㎡
賃貸可能面積 ^{*2}	11,528.34㎡
竣工年月	(商業施設棟) 2015年11月 (有料老人ホーム棟) 2016年2月

取得価格
7,556百万円

鑑定評価額^{*1}
7,620百万円

NOI利回り
4.7%

取得年月日
2018年6月29日

ハイライト

- スポンサーが開発した、近隣型商業施設と有料老人ホームから構成される複合施設を取得
- ・都営地下鉄三田線と東武東上線の間エリアに所在し、商圈人口は1km圏で約6万人と、全国的にもトップクラスの住宅密度を誇り、近隣型商業施設や有料老人ホームにとって、マーケットポテンシャルに非常に恵まれたエリアの物件

立地特性

- 生活幹線道路沿いに位置する近隣型商業施設
- ・エリアの主たる生活幹線道路である都道沿いの三方路地に位置し、視認性に優れ、車利用者への訴求力が相応に認められる立地

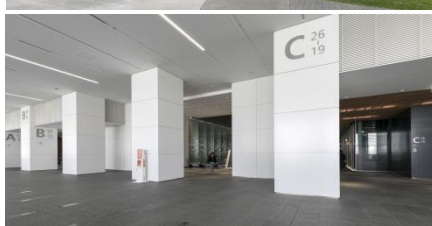
物件特性

- 商業施設棟:各テナントと長期の賃貸借契約を締結
- ・商業施設棟は、食品スーパーを核としたテナント構成。各テナントとは長期賃貸借契約を締結し、長期安定的な収益を確保
- 有料老人ホーム棟:環境に配慮した物件
- ・居室数92室(定員100名)の大規模な介護付有料老人ホーム。LED照明や屋上に太陽光発電パネルを設置し省エネルギー・省CO2に配慮

*1 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

*2 商業施設棟及び有料老人ホーム棟の合計数値を記載しています。

品川シーズンテラス



所在地	東京都港区
最寄駅	JR線ほか「品川」駅
駅徒歩	6分
延床面積	202,666.94㎡
賃貸可能面積 ^{*3}	3,196.54㎡
竣工年月	2015年1月

取得価格

6,100百万円

鑑定評価額^{*2}

6,150百万円

NOI利回り

3.6%

取得年月日

2018年9月10日

ハイライト

- 更なる発展が期待される「品川」エリアに所在する、大規模オフィスビルをスポンサーから取得
 - ・JR各線及び京浜急行本線「品川」駅より徒歩6分に位置し、羽田空港から京浜急行空港線で約13～16分、また東海道新幹線の停車駅であり、国内外への高いアクセス性を有する

立地特性

- 新駅開発、リニア敷設などエリア開発が期待される立地
 - ・JR山手線他「品川」駅～「田町」駅間における新駅(2020年暫定開業)の開発や、リニア中央新幹線の敷設等、鉄道交通のアクセス性の向上及びエリア開発の進展が期待できるエリアに立地

物件特性

- 1フロア1,500坪を有する、環境に配慮したオフィスビル
 - ・オフィスフロアは、1フロア1,500坪を有し、光、風、水など自然エネルギーを効率よく活用する省エネルギーシステムも積極的に導入されたオフィスビル
 - ・CASBEE(建築物総合環境性能評価システム)認証制度における最高ランクである「Sランク」(CASBEE-建築(新築))の評価を獲得

*1 本投資法人に帰属する建物は、1階から3階の店舗、集会所、診療所並びに6階から10階及び18階から26階の事務所の区分所有権の共有持分(18.0%)並びに5階の事務所の区分所有権の共有持分(約3.4%)を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分25.0%です。

*2 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

*3 本投資法人が保有する準共有持分(25%)に相当するエンドテナントの数値を記載しています。

KSS五反田ビル



所在地	東京都品川区
最寄駅	東急池上線 「大崎広小路」駅
駅徒歩	1分
延床面積	4,495.35㎡
賃貸可能面積	3,296.01㎡
竣工年月	1996年3月

取得価格

3,450百万円

鑑定評価額*

3,490百万円

NOI利回り

4.5%

取得年月日

2018年10月1日

ハイライト

□ IT系企業のオフィスエリアとして認知度が高まる「五反田」エリアの中規模オフィスビルを取得

- ・IT系企業が集積している渋谷・新宿エリアなどへの交通利便性が高いことが注目され、同業種のオフィスエリアとしてのニーズが堅調である「五反田」エリアの中規模オフィスビル

立地特性

□ 最寄駅から徒歩1分、3駅6路線が利用可能な立地

- ・東急池上線「大崎広小路」駅より徒歩1分、JR山手線「五反田」駅より徒歩6分のほか、JR各線「大崎」駅からも徒歩圏に立地
- ・広域交通利便性の高い「品川」駅へのアクセスにも優れるエリア

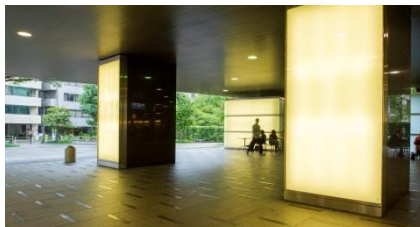
物件特性

□ オフィスが集積する山手通り沿いの中規模オフィス

- ・「五反田」エリアの中でもオフィスが広範囲に集積する山手通り沿いに立地
- ・延床面積約1,360坪、基準階床面積約144坪を有する中規模オフィスビル
- ・小規模オフィスビルがボリュームゾーンである「五反田」エリアにおいて、規模の面において優位性を有する

* 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

ヒューリック神谷町ビル(追加取得)



取得価格	鑑定評価額*	NOI利回り	取得年月日
18,500百万円	18,700百万円	3.7%	2018年10月16日

ハイライト

- スポンサー保有持分30%を追加取得し、完全保有化(100%)
 - ・堅調なトラックレコードを踏まえ、本投資法人の資産規模拡大に合わせた2度目の追加取得を実施。完全保有となることにより、本投資法人の運営の自由度向上が期待できる

立地特性

- 大規模再開発の進展する「神谷町」エリア
 - ・大規模再開発の進展によりエリアのポテンシャルが向上し、幅広いテナント層の取り込みが期待されるエリアに立地

物件特性

- レイアウト効率の高い大規模オフィスビル
 - ・基準階床面積約940坪のエリア有数の大規模オフィスビルであり、センターコアかつ整形でレイアウト効率に優れたフロア設計。本社利用等の大規模区画から小規模区画まで幅広いテナントニーズに対応可能

所在地	東京都港区
最寄駅	東京メトロ日比谷線 「神谷町」駅
駅徒歩	1分
延床面積	39,854.52㎡
賃貸可能面積	32,487.06㎡
竣工年月	1985年4月

* 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

ヒューリック日本橋本町一丁目ビル



所在地	東京都中央区
最寄駅	東京メトロ銀座線ほか「三越前」駅
駅徒歩	5分
延床面積	9,869.38㎡
賃貸可能面積 ^{*2}	3,702.25㎡
竣工年月	1964年1月

取得価格	鑑定評価額 ^{*1}	NOI利回り	取得年月日
3,980百万円	4,120百万円	4.5%	2018年11月1日

ハイライト

- オフィス需給が良好な「日本橋室町・日本橋本町」エリアに所在するオフィスビルを取得
- ・2017年以降空室率が1%を下回る水準で推移し、今後も建替え・再開発によるオフィスポテンシャルの向上により、当面が良好な需給関係が続くと見込まれるエリアのオフィスビル

立地特性

- 3駅5路線が利用可能な交通利便性の高い立地
- ・東京メトロ銀座線他「三越前」駅から徒歩5分に所在し、JR総武線快速「新日本橋」駅、東京メトロ東西線他「日本橋」駅からも徒歩圏に立地

物件特性

- 本投資法人(50%)とスポンサー(50%)の共有
- ・本物件の準共有持分50%をスポンサーが保有しており、本投資法人とスポンサーが本物件を共有。スポンサーとの利害を一致させた運営が期待できる

*1 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

*2 本投資法人が保有する準共有持分(50%)に相当する数値を記載しています。

番町ハウス



所在地	東京都千代田区
最寄駅	東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅
駅徒歩	3分
延床面積	2,758.04㎡
賃貸可能面積	1,916.19㎡
竣工年月	1989年8月

取得価格
2,750百万円

鑑定評価額*
2,800百万円

NOI利回り
4.2%

取得年月日
2018年11月1日

ハイライト

- 英国大使館を借景とする良質な職場環境を有するオフィスビルをスポンサーから取得
- ・英国大使館の道路を挟んだ向かいに立地し、千鳥ヶ淵や皇居等を近隣に有し、良質な職場環境を有するエリアに所在するオフィスビル

立地特性

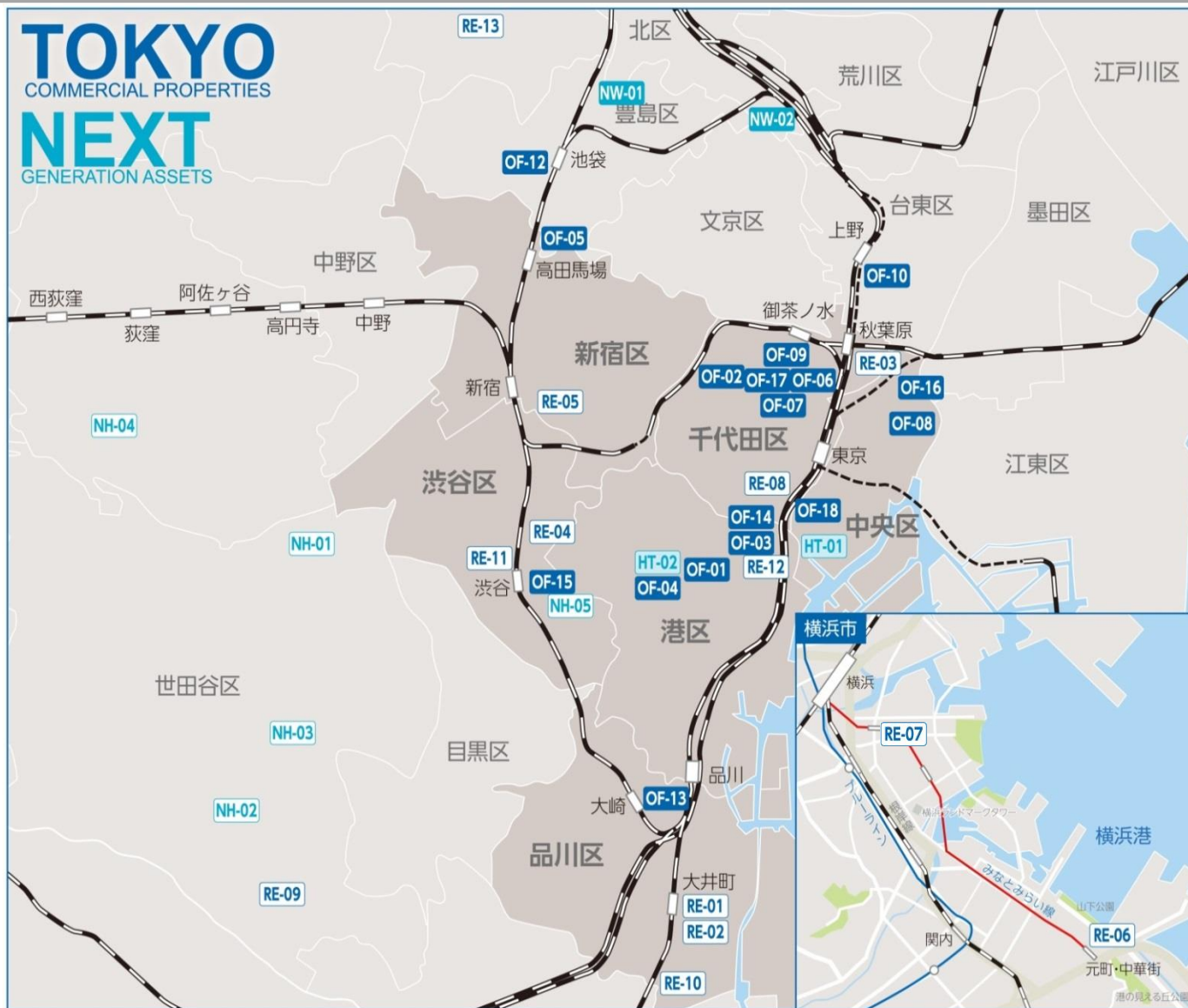
- 交通利便性の高い立地
- ・東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩3分のほか、東京メトロ有楽町線「麹町」駅からも徒歩圏に立地
- ・「東京」、「霞が関」、「渋谷」といった、オフィス及び行政機関の集積地や主要ターミナル駅への高いアクセス性を有するエリア

物件特性

- 特徴的なファサードを有するオフィスビル
- ・御影石で造られたグレードの高い外観やエントランスが重厚感のある仕様となっており、当該エリアを志向するテナントに対して高い訴求力を有するオフィスビル

* 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

物件No	物件名
OF-01	ヒューリック神谷町ビル
OF-02	ヒューリック九段ビル(底地)
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン
OF-04	ラピロス六本木
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル
OF-06	ヒューリック神田ビル
OF-07	ヒューリック神田橋ビル
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル
OF-09	御茶ノ水ソラシティ
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル
OF-12	東京西池袋ビルディング
OF-13	ゲートシティ大崎
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル
OF-16	ヒューリック東日本橋ビル
OF-17	ヒューリック神保町ビル
OF-18	ヒューリック銀座7丁目ビル
RE-01	大井町再開発ビル2号棟
RE-02	大井町再開発ビル1号棟
RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル
RE-04	ヒューリック神宮前ビル
RE-05	ヒューリック新宿三丁目ビル
RE-06	横浜山下町ビル
RE-07	リーフみなとみらい(底地)
RE-08	オーキッドスクエア
RE-09	ヒューリック等々力ビル
RE-10	ヒューリック大森ビル
RE-11	HULIC & New SHIBUYA
RE-12	HULIC & New SHINBASHI
RE-13	ヒューリック志村坂上
NH-01	アリア松原
NH-02	トラストガーデン用賀の杜
NH-03	トラストガーデン桜新町
NH-04	トラストガーデン杉並宮前
NH-05	トラストガーデン常盤松
NH-06	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉
NW-01	池袋ネットワークセンター
NW-02	田端ネットワークセンター
NW-03	広島ネットワークセンター
NW-04	熱田ネットワークセンター
NW-05	長野ネットワークセンター
NW-06	千葉ネットワークセンター
NW-07	札幌ネットワークセンター
NW-08	京阪奈ネットワークセンター
HT-01	相鉄フレッサイン銀座七丁目
HT-02	相鉄フレッサイン東京六本木



*1 上記地図内には、第9期末(2018年8月末)時点において保有する資産のうち、東京都または神奈川県横浜市に所在する物件をプロットしています。

*2 リーフみなとみらい(底地)の信託受益権の準共有持分15%について、2018年9月27日付で譲渡し、本物件の持分全部の譲渡が完了しています。



OF-01 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック神谷町ビル



OF-02 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック九段ビル(底地)



OF-03 オフィス 駅徒歩1分

虎ノ門ファーストガーデン



OF-04 オフィス 駅直結

ラビロス六本木



OF-05 オフィス 駅徒歩6分

ヒューリック高田馬場ビル



OF-06 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック神田ビル



OF-07 オフィス 駅徒歩3分

ヒューリック神田橋ビル



OF-08 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック蛸殻町ビル



OF-09 オフィス 駅直結

御茶ノ水ソラシティ



OF-10 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック東上野一丁目ビル



OF-12 オフィス 駅徒歩3分

東京西池袋ビルディング



OF-13 オフィス 駅徒歩1分

ゲートシティ大崎



OF-14 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック虎ノ門ビル



OF-15 オフィス 駅徒歩5分

ヒューリック渋谷一丁目ビル



OF-16 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック東日本橋ビル



OF-17 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック神保町ビル



OF-18 オフィス 駅徒歩4分

ヒューリック銀座7丁目ビル

* 第9期末(2018年8月31日)時点に保有している物件を掲載しています。



RE-01 商業施設 駅徒歩1分
RE-02

大井町再開発ビル2号棟
大井町再開発ビル1号棟



RE-03 商業施設 駅徒歩1分

ダイニングスクエア秋葉原ビル



RE-04 商業施設 駅徒歩7分

ヒューリック神宮前ビル



RE-05 商業施設 駅徒歩1分

ヒューリック新宿三丁目ビル



RE-06 商業施設 駅徒歩1分

横浜山下町ビル



RE-07 商業施設 駅徒歩3分

リーフみなとみらい(底地)*2



RE-08 商業施設 駅徒歩3分

オーキッドスクエア



RE-09 商業施設 駅徒歩1分

ヒューリック等々力ビル



RE-10 商業施設 駅徒歩2分

ヒューリック大森ビル



RE-11 商業施設 駅徒歩5分

HULIC &New SHIBUYA



RE-12 商業施設 駅徒歩3分

HULIC &New SHINBASHI



RE-13 商業施設 駅徒歩12分

ヒューリック志村坂上

*1 第9期末(2018年8月31日)時点に保有している物件を掲載しています。

*2 リーフみなとみらい(底地)の信託受益権の準共有持分15%について、2018年9月27日付で譲渡し、本物件の持分全部の譲渡が完了しています。



NH-01 有料老人ホーム

アリア松原



NH-02 有料老人ホーム

トラストガーデン用賀の杜



NH-03 有料老人ホーム

トラストガーデン桜新町



NH-04 有料老人ホーム

トラストガーデン杉並宮前



NH-05 有料老人ホーム

トラストガーデン常磐松



NH-06 有料老人ホーム

SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉



NW-01 ネットワークセンター

池袋ネットワークセンター



NW-02 ネットワークセンター

田端ネットワークセンター



NW-03 ネットワークセンター

広島ネットワークセンター



NW-04 ネットワークセンター

熱田ネットワークセンター



NW-05 ネットワークセンター

長野ネットワークセンター



NW-06 ネットワークセンター

千葉ネットワークセンター



NW-07 ネットワークセンター

札幌ネットワークセンター



NW-08 ネットワークセンター

京阪奈ネットワークセンター



HT-01 ホテル

相鉄フレッサイン銀座七丁目



HT-02 ホテル

相鉄フレッサイン東京六本木

* 第9期末(2018年8月31日)時点に保有している物件を掲載しています。

物件No	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率* (%)
東京商業・プロパティ(30物件)/小計				216,765	-	157,888.49	4.4	99.7
オフィス(17物件)/小計				161,200	-	97,999.92	4.2	99.5
OF-01	ヒューリック神谷町ビル	都心6区	東京都港区	36,750	1985年04月	22,740.96	4.3	97.8
OF-02	ヒューリック九段ビル(底地)	都心6区	東京都千代田区	11,100	-	3,351.07	4.1	100.0
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	都心6区	東京都港区	8,623	2010年08月	5,689.97	4.5	100.0
OF-04	ラピロス六本木	都心6区	東京都港区	6,210	1997年08月	6,730.52	6.1	100.0
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	その他23区	東京都豊島区	3,900	1993年11月	5,369.71	5.4	100.0
OF-06	ヒューリック神田ビル	都心6区	東京都千代田区	3,780	2008年09月	3,728.36	4.5	100.0
OF-07	ヒューリック神田橋ビル	都心6区	東京都千代田区	2,500	2001年06月	2,566.95	4.6	100.0
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	都心6区	東京都中央区	2,210	1993年03月	2,858.48	5.7	100.0
OF-09	御茶ノ水ソラシティ	都心6区	東京都千代田区	38,149	2013年02月	13,923.42	3.8	100.0
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	その他23区	東京都台東区	2,678	1988年07月	3,137.09	4.8	100.0
OF-12	東京西池袋ビルディング	その他23区	東京都豊島区	1,580	1990年10月	1,429.74	5.4	100.0
OF-13	ゲートシティ大崎	都心6区	東京都品川区	4,370	(業務商業棟) 1999年01月 (住宅棟) 1998年12月	3,835.78	4.5	100.0
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	都心6区	東京都港区	18,310	2015年05月	8,574.65	3.7	100.0
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	都心6区	東京都渋谷区	5,100	1993年08月	2,817.65	4.1	100.0
OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	都心6区	東京都中央区	3,480	1996年11月	3,681.20	4.6	100.0
OF-17	ヒューリック神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,460	1989年09月	1,561.38	4.3	100.0
OF-18	ヒューリック銀座7丁目ビル	都心6区	東京都中央区	11,000	1962年09月	6,002.99	3.6	100.0

* 第9期末(2018年8月末)時点の数値を記載しています。

物件No	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率* (%)
商業施設(13物件)/小計				55,565	—	59,888.57	5.0	100.0
RE-01	大井町再開発ビル2号棟	都心6区	東京都品川区	9,456	1989年09月	14,485.66	5.8	100.0
RE-02	大井町再開発ビル1号棟	都心6区	東京都品川区	6,166	1989年09月	10,612.67	5.8	100.0
RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	都心6区	東京都千代田区	3,200	1993年06月	2,169.41	4.8	100.0
RE-04	ヒューリック神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	2,660	2000年09月	1,656.24	4.6	100.0
RE-05	ヒューリック新宿三丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	5,550	1983年06月	1,351.15	5.0	100.0
RE-06	横浜山下町ビル	その他	神奈川県横浜市	4,850	1993年07月	8,958.70	5.3	100.0
RE-07	リーフみなとみらい(底地)	その他	神奈川県横浜市	1,755	—	825.01	4.3	100.0
RE-08	オーキッドスクエア	都心6区	東京都千代田区	3,502	2009年01月	1,334.88	4.2	100.0
RE-09	ヒューリック等々力ビル	その他23区	東京都世田谷区	1,200	1990年08月	1,676.02	5.7	100.0
RE-10	ヒューリック大森ビル	都心6区	東京都品川区	3,420	2017年01月	2,666.52	4.7	100.0
RE-11	HULIC &New SHIBUYA	都心6区	東京都渋谷区	3,150	2017年04月	898.62	3.4	100.0
RE-12	HULIC &New SHINBASHI	都心6区	東京都港区	3,100	2017年04月	1,725.35	4.1	100.0
RE-13	ヒューリック志村坂上	その他23区	東京都板橋区	7,556	(商業施設棟) 2015年11月 (有料老人ホーム棟) 2016年2月	11,528.34	4.7	100.0

* 第9期末(2018年8月末)時点の数値を記載しています。

物件No	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率* (%)
次世代アセット(16物件)/小計				54,719	-	107,681.30	5.1	100.0
有料老人ホーム(6物件)/小計				19,054	-	26,914.87	5.8	100.0
NH-01	アリア松原	その他23区	東京都世田谷区	3,244	2005年09月	5,454.48	6.0	100.0
NH-02	トラストガーデン用賀の杜	その他23区	東京都世田谷区	5,390	2005年09月	5,977.75	6.1	100.0
NH-03	トラストガーデン桜新町	その他23区	東京都世田谷区	2,850	2005年08月	3,700.26	6.0	100.0
NH-04	トラストガーデン杉並宮前	その他23区	東京都杉並区	2,760	2005年04月	3,975.99	6.0	100.0
NH-05	トラストガーデン常磐松	都心6区	東京都渋谷区	3,030	2016年01月	2,893.82	4.7	100.0
NH-06	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	その他	神奈川県鎌倉市	1,780	2009年03月	4,912.57	5.7	100.0
ネットワークセンター(8物件)/小計				19,145	-	71,373.66	5.6	100.0
NW-01	池袋ネットワークセンター	その他23区	東京都豊島区	4,570	2001年01月	12,773.04	5.2	100.0
NW-02	田端ネットワークセンター	その他23区	東京都北区	1,355	1998年04月	3,832.73	5.8	100.0
NW-03	広島ネットワークセンター	その他	広島県広島市	1,080	2001年10月	5,208.54	6.7	100.0
NW-04	熱田ネットワークセンター	その他	愛知県名古屋市	1,015	1997年05月	4,943.10	6.0	100.0
NW-05	長野ネットワークセンター	その他	長野県長野市	305	1994年09月	2,211.24	8.6	100.0
NW-06	千葉ネットワークセンター	その他	千葉県印西市	7,060	1995年06月	23,338.00	5.4	100.0
NW-07	札幌ネットワークセンター	その他	北海道札幌市	2,510	2002年01月	9,793.57	5.5	100.0
NW-08	京阪奈ネットワークセンター	その他	京都府木津川市	1,250	2001年05月	9,273.44	5.9	100.0
ホテル(2物件)/小計				16,520	-	9,392.77	3.9	100.0
HT-01	相鉄フレッサイン銀座七丁目	都心6区	東京都中央区	11,520	2016年08月	6,984.32	3.8	100.0
HT-02	相鉄フレッサイン東京六本木	都心6区	東京都港区	5,000	2017年08月	2,408.45	4.0	100.0
全物件(46物件)/合計				271,484	-	265,556.79	4.5	99.8

* 第9期末(2018年8月末)時点の数値を記載しています。

9.物件別鑑定評価の状況

物件名	①	②	③							④
	取得価格 (*)1	帳簿価格 (2018年8月末) (*)1	鑑定評価額(2018年8月末)						含み損益 ③-②	
			収益価格 (直接還元法)	還元利回り (*)2	収益価格 (DCF法)	割引率 (*)2	最終還元利回り (*)2	鑑定機関		
東京コマーシャル・プロパティ(30物件)ノ小計	216,765	216,568	252,143	255,927	3.6%	249,469	3.4%	3.8%	35,574	
オフィス(17物件)ノ小計	161,200	160,836	186,513	189,337	3.5%	184,679	3.3%	3.6%	25,676	
OF-01 ヒューリック神谷町ビル	36,750	36,988	42,600	43,800	3.5%	42,100	3.3%	3.7%	大和不動産鑑定	5,611
OF-02 ヒューリック九段ビル(底地)	11,100	11,191	12,900	12,900	3.6%	12,800	3.2%	3.7%	日本不動産研究所	1,708
OF-03 虎ノ門ファーストガーデン	8,623	8,321	11,500	11,600	3.3%	11,500	3.0%	3.4%	シービーアールイー	3,178
OF-04 ラビロス六本木	6,210	6,789	9,300	9,440	3.6%	9,150	3.3%	3.8%	日本不動産研究所	2,510
OF-05 ヒューリック高田馬場ビル	3,900	3,825	4,790	4,710	4.1%	4,820	3.9%	4.3%	大和不動産鑑定	964
OF-06 ヒューリック神田ビル	3,780	3,629	4,050	4,300	3.9%	3,940	4.0%	4.1%	谷澤総合鑑定所	420
OF-07 ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,499	2,970	3,000	3.7%	2,950	3.5%	3.9%	大和不動産鑑定	470
OF-08 ヒューリック蛸薬町ビル	2,210	2,181	2,840	2,820	4.2%	2,850	4.3%	4.4%	谷澤総合鑑定所	658
OF-09 御茶ノ水ソラシティ	38,149	37,296	43,183	43,617	3.3%	42,749	3.0%	3.4%	日本不動産研究所	5,886
OF-10 ヒューリック東上野一丁目ビル	2,678	2,663	3,020	3,070	4.0%	2,970	3.8%	4.2%	日本不動産研究所	356
OF-12 東京西池袋ビルディング	1,580	1,615	1,950	1,980	4.2%	1,910	4.0%	4.4%	日本不動産研究所	334
OF-13 ゲートシティ大崎	4,370	4,487	4,620	4,640	3.6%	4,590	3.2%	3.7%	日本不動産研究所	132
OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル	18,310	18,137	21,000	21,200	3.2%	20,800	2.9%	3.3%	日本不動産研究所	2,862
OF-15 ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,100	5,120	5,450	5,720	3.5%	5,340	3.6%	3.7%	谷澤総合鑑定所	329
OF-16 ヒューリック東日本橋ビル	3,480	3,489	3,590	3,720	4.2%	3,540	4.3%	4.4%	谷澤総合鑑定所	100
OF-17 ヒューリック神保町ビル	1,460	1,504	1,500	1,520	4.0%	1,470	3.8%	4.2%	日本不動産研究所	△4
OF-18 ヒューリック銀座7丁目ビル	11,000	11,095	11,250	11,300	3.4%	11,200	3.2%	3.4%	日本不動産研究所	154
商業施設(13物件)ノ小計	55,565	55,732	65,630	66,590	4.0%	64,790	3.8%	4.1%	9,897	
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	9,456	9,561	12,300	12,400	4.1%	12,200	4.2%	4.3%	谷澤総合鑑定所	2,738
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	6,166	6,261	7,420	7,500	4.3%	7,390	4.4%	4.5%	谷澤総合鑑定所	1,158
RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,200	3,189	3,930	4,000	3.8%	3,860	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	740
RE-04 ヒューリック神宮前ビル	2,660	2,645	3,500	3,570	3.4%	3,470	3.5%	3.6%	谷澤総合鑑定所	854
RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル	5,550	5,558	7,510	7,710	3.6%	7,300	3.1%	3.7%	日本不動産研究所	1,951
RE-06 横浜山下町ビル	4,850	4,719	5,780	5,860	4.3%	5,690	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	1,060
RE-07 リーフみなとみらい(底地)(*)3	1,755	1,764	1,960			1,960	4.0%		大和不動産鑑定	195
RE-08 オーキッドスクエア	3,502	3,496	3,820	3,900	3.7%	3,790	3.5%	3.9%	大和不動産鑑定	323
RE-09 ヒューリック等々力ビル	1,200	1,204	1,320	1,330	4.6%	1,310	4.7%	4.8%	谷澤総合鑑定所	115
RE-10 ヒューリック大森ビル	3,420	3,407	3,720	3,720	4.3%	3,720	4.1%	4.4%	シービーアールイー	312
RE-11 HULIC & New SHIBUYA	3,150	3,146	3,410	3,490	3.1%	3,330	2.9%	3.3%	日本不動産研究所	263
RE-12 HULIC & New SHINBASHI	3,100	3,095	3,330	3,380	3.7%	3,280	3.5%	3.9%	日本不動産研究所	234
RE-13 ヒューリック志村坂上	7,556	7,681	7,630	7,770	4.6%	7,490	4.4%	4.9%	日本不動産研究所	△51
次世代アセット(16物件)ノ小計	54,719	54,573	60,922	61,543	4.5%	60,256	4.2%	4.7%	6,348	
有料老人ホーム(6物件)ノ小計	19,054	19,046	23,490	23,660	4.6%	23,290	4.2%	4.8%	4,443	
NH-01 アリア松原	3,244	3,179	4,290	4,320	4.4%	4,260	4.0%	4.6%	日本不動産研究所	1,110
NH-02 トラストガーデン用賀の杜	5,390	5,358	6,880	6,920	4.7%	6,830	4.3%	4.9%	日本不動産研究所	1,521
NH-03 トラストガーデン桜新町	2,850	2,862	3,670	3,690	4.6%	3,640	4.2%	4.8%	日本不動産研究所	807
NH-04 トラストガーデン杉並宮前	2,760	2,764	3,550	3,570	4.6%	3,530	4.2%	4.8%	日本不動産研究所	785
NH-05 トラストガーデン常盤松	3,030	3,053	3,300	3,350	4.2%	3,250	4.0%	4.4%	日本不動産研究所	246
NH-06 SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	1,780	1,829	1,800	1,810	5.4%	1,780	5.2%	5.6%	日本不動産研究所	△29
ネットワークセンター(8物件)ノ小計	19,145	18,996	20,582	20,733	5.1%	20,381	4.8%	5.2%	1,585	
NW-01 池袋ネットワークセンター	4,570	4,519	5,280	5,330	4.4%	5,220	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	760
NW-02 田端ネットワークセンター	1,355	1,362	1,550	1,560	4.9%	1,530	4.6%	5.0%	日本不動産研究所	187
NW-03 広島ネットワークセンター	1,080	1,047	1,220	1,230	5.7%	1,200	5.4%	5.8%	日本不動産研究所	172
NW-04 熱田ネットワークセンター	1,015	990	1,070	1,080	5.4%	1,060	5.1%	5.5%	日本不動産研究所	79
NW-05 長野ネットワークセンター	305	305	362	363	6.9%	361	6.7%	7.1%	日本不動産研究所	56
NW-06 千葉ネットワークセンター	7,060	7,024	7,180	7,230	5.2%	7,120	4.9%	5.3%	日本不動産研究所	155
NW-07 札幌ネットワークセンター	2,510	2,541	2,600	2,620	5.2%	2,580	4.9%	5.3%	日本不動産研究所	58
NW-08 京阪奈ネットワークセンター	1,250	1,205	1,320	1,320	5.5%	1,310	5.2%	5.6%	日本不動産研究所	114
ホテル(2物件)ノ小計	16,520	16,530	16,850	17,150	3.8%	16,585	3.6%	4.0%	319	
HT-01 相鉄フレックスイン銀座七丁目	11,520	11,539	11,800	12,000	3.7%	11,600	3.5%	3.9%	日本不動産研究所	260
HT-02 相鉄フレックスイン東京六本木	5,000	4,990	5,050	5,150	3.9%	4,985	3.7%	4.1%	日本不動産研究所	59
全物件(46物件)合計	271,484	271,142	313,065	317,470	3.8%	309,725	3.6%	3.9%	41,922	

*1 取得価格は百万円未満を四捨五入、帳簿価格は百万円未満を切捨てて表示しています。

*2 各利回りの小計及び合計は、各物件の利回りを鑑定評価額で加重平均した数値を採用しています(次ページも同じです。)

*3 RE-07は鑑定評価上直接還元法を適用しておらず、DCF法上の最終還元利回りも採用していませんが、比較の便宜上、直接還元法上の収益価格及び各還元利回りの小計及び合計には、DCF法上の収益価格及び割引率を代用して算出しています(次ページも同じです。)

10.物件別鑑定評価額一覧(対第8期末比)

(単位:百万円)

物件名	鑑定評価額			還元利回り(直接還元法)			鑑定機関
	① 第8期末 2018年2月末	② 第9期末 2018年8月末	③ 差異 ②-①	④ 第8期末 2018年2月末	⑤ 第9期末 2018年8月末	⑥ 差異 ⑤-④	
東京コマース・プロパティ(30物件)ノ小計	248,048	252,143	+4,095	3.7%	3.6%	△0.0%	
オフィス(17物件)ノ小計	183,105	186,513	+3,408	3.5%	3.5%	△0.1%	
OF-01 ヒューリック神谷町ビル	42,400	42,600	+200	3.5%	3.5%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-02 ヒューリック九段ビル(底地)	12,500	12,900	+400	3.7%	3.6%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-03 虎ノ門ファーストガーデン	11,300	11,500	+200	3.4%	3.3%	△0.1%	シービーアールイー
OF-04 ラビロス六本木	8,130	9,300	+1,170	3.7%	3.6%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-05 ヒューリック高田馬場ビル	4,790	4,790	0	4.1%	4.1%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-06 ヒューリック神田ビル	3,990	4,050	+60	3.9%	3.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-07 ヒューリック神田橋ビル	2,960	2,970	+10	3.7%	3.7%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-08 ヒューリック蛸薬町ビル	2,840	2,840	0	4.2%	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-09 御茶ノ水ソラシティ	42,315	43,183	+868	3.4%	3.3%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-10 ヒューリック東上野一丁目ビル	2,950	3,020	+70	4.1%	4.0%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-12 東京西池袋ビルディング	1,900	1,950	+50	4.3%	4.2%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-13 ゲートシティ大崎	4,490	4,620	+130	3.7%	3.6%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル	20,800	21,000	+200	3.3%	3.2%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-15 ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,420	5,450	+30	3.5%	3.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-16 ヒューリック東日本橋ビル	3,590	3,590	0	4.2%	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-17 ヒューリック神保町ビル	1,480	1,500	+20	4.1%	4.0%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-18 ヒューリック銀座7丁目ビル	11,250	11,250	0	3.4%	3.4%	0.0%	日本不動産研究所
商業施設(13物件)ノ小計	64,943	65,630	+687	4.0%	4.0%	△0.0%	
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	12,300	12,300	0	4.1%	4.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	7,460	7,420	△40	4.3%	4.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,840	3,930	+90	3.9%	3.8%	△0.1%	日本不動産研究所
RE-04 ヒューリック神宮前ビル	3,500	3,500	0	3.4%	3.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル	7,370	7,510	+140	3.6%	3.6%	0.0%	日本不動産研究所
RE-06 横浜山下町ビル	5,660	5,780	+120	4.4%	4.3%	△0.1%	日本不動産研究所
RE-07 リーフみなどみらい(底地)(*2)	1,943	1,960	+17				大和不動産鑑定
RE-08 オーキッドスクエア	3,920	3,820	△100	3.6%	3.7%	+0.1%	大和不動産鑑定
RE-09 ヒューリック等々力ビル	1,260	1,320	+60	4.6%	4.6%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-10 ヒューリック大森ビル	3,590	3,720	+130	4.4%	4.3%	△0.1%	シービーアールイー
RE-11 HULIC & New SHIBUYA	3,290	3,410	+120	3.2%	3.1%	△0.1%	日本不動産研究所
RE-12 HULIC & New SHINBASHI(*1)	3,190	3,330	+140	3.8%	3.7%	△0.1%	日本不動産研究所
RE-13 ヒューリック志村坂上	7,620	7,630	+10	4.6%	4.6%	0.0%	日本不動産研究所
次世代アセット(16物件)ノ小計	60,902	60,922	+20	4.5%	4.5%	+0.0%	
有料老人ホーム(6物件)ノ小計	23,470	23,490	+20	4.6%	4.6%	△0.0%	
NH-01 アリア松原	4,270	4,290	+20	4.4%	4.4%	0.0%	日本不動産研究所
NH-02 トラストガーデン用賀の杜	6,880	6,880	0	4.7%	4.7%	0.0%	日本不動産研究所
NH-03 トラストガーデン桜新町	3,670	3,670	0	4.6%	4.6%	0.0%	日本不動産研究所
NH-04 トラストガーデン杉並宮前	3,550	3,550	0	4.6%	4.6%	0.0%	日本不動産研究所
NH-05 トラストガーデン常盤松	3,300	3,300	0	4.2%	4.2%	0.0%	日本不動産研究所
NH-06 SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	1,800	1,800	0	5.4%	5.4%	0.0%	日本不動産研究所
ネットワークセンター(8物件)ノ小計	20,532	20,582	+50	5.1%	5.1%	△0.0%	
NW-01 池袋ネットワークセンター	5,230	5,280	+50	4.4%	4.4%	0.0%	日本不動産研究所
NW-02 田端ネットワークセンター	1,550	1,550	0	4.9%	4.9%	0.0%	日本不動産研究所
NW-03 広島ネットワークセンター	1,210	1,220	+10	5.7%	5.7%	0.0%	日本不動産研究所
NW-04 熱田ネットワークセンター	1,100	1,070	△30	5.4%	5.4%	0.0%	日本不動産研究所
NW-05 長野ネットワークセンター	342	362	+20	6.9%	6.9%	0.0%	日本不動産研究所
NW-06 千葉ネットワークセンター	7,180	7,180	0	5.2%	5.2%	0.0%	日本不動産研究所
NW-07 札幌ネットワークセンター	2,600	2,600	0	5.2%	5.2%	0.0%	日本不動産研究所
NW-08 京阪奈ネットワークセンター	1,320	1,320	0	5.5%	5.5%	0.0%	日本不動産研究所
ホテル(2物件)ノ小計	16,900	16,850	△50	3.8%	3.8%	△0.0%	
HT-01 相鉄フレックス銀座七丁目(*1)	11,800	11,800	0	3.7%	3.7%	0.0%	日本不動産研究所
HT-02 相鉄フレックス東京六本木(*1)	5,100	5,050	△50	3.9%	3.9%	0.0%	日本不動産研究所
全物件(46物件)合計	308,950	313,065	+4,115	3.8%	3.8%	△0.0%	

*1 第9期(2018年8月期)の取得資産について、第8期末(2018年2月末)欄には取得時点の数値を記載のうえ、各種数値を記載しています。

*2 第9期(2018年8月期)に一部譲渡を行ったRE-07については、比較の便宜上、第8期末(2018年2月末)の鑑定評価額は譲渡部分を除いた数値を記載しています。

主要な財務指標の推移

	第7期末 (2017年8月末)	第8期末 (2018年2月末)	第9期末 (2018年8月末)
有利子負債総額*1	1,158億円	1,158億円	1,234億円
固定金利比率*2 (金利スワップによる固定化含む)	96.6%	96.6%	96.3%
平均利率*2	0.69%	0.69%	0.69%
平均利率*2 (アップフロントフィー含む)	0.83%	0.84%	0.83%

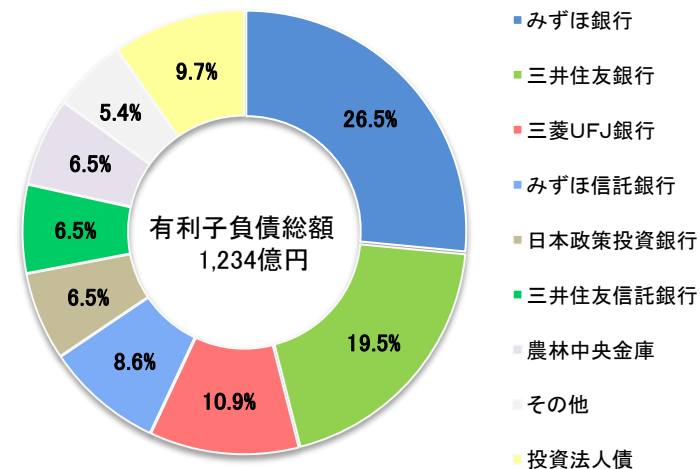
格付け

株式会社日本格付研究所(JCR)
長期発行体格付(格付の見通し)
AA-(安定的)

投資法人債の発行状況

	第1回 無担保投資法人債	第2回 無担保投資法人債	第3回 無担保投資法人債	第4回 無担保投資法人債
発行総額	20億円	20億円	10億円	70億円
発行日	2015年8月31日	2016年12月13日	2016年12月13日	2018年8月30日
発行期間	10年	3年	10年	10年
利率	0.95%	0.04%	0.49%	0.77%

レンダーフォーメーション*3



コミットメントラインの状況

金融機関	設定額	期限
みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行	100億円	2019年2月7日

*1 1億円未満を切り捨てています。

*2 固定金利比率は小数第2位、平均利率は小数第3位を四捨五入しています。

*3 第9期末(2018年8月末)時点の有利子負債残高(総額)に対する比率で、小数第2位を四捨五入しています。

所有者別投資口数*1*2

	第8期末 (2018年2月末)		第9期末 (2018年8月末)		増減	
	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)
個人	61,929	5.6	57,171	5.2	-4,758	-0.4
金融機関	652,868	58.8	669,881	60.3	+17,013	+1.5
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	68,508	6.2	80,112	7.2	+11,604	+1.0
信託銀行	533,020	48.0	533,338	48.0	+318	+0.0
生命保険会社	13,986	1.3	13,710	1.2	-276	-0.1
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	24,647	2.2	27,363	2.5	+2,716	+0.3
その他	12,707	1.1	15,358	1.4	+2,651	+0.3
その他国内法人	151,947	13.7	150,611	13.6	-1,336	-0.1
外国人	228,617	20.6	215,993	19.5	-12,624	-1.1
証券会社	14,639	1.3	16,344	1.5	+1,705	+0.2
合計	1,110,000	100.0	1,110,000	100.0	0	-

所有者別投資主数*1*2

	第8期末 (2018年2月末)		第9期末 (2018年8月末)		増減	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (%)
個人	7,919	93.6	7,357	93.2	-562	-0.4
金融機関	126	1.5	131	1.7	+5	+0.2
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	33	0.4	35	0.4	+2	+0.0
信託銀行	14	0.2	14	0.2	0	0.0
生命保険会社	6	0.1	6	0.1	0	0.0
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	43	0.5	44	0.6	+1	+0.1
その他	30	0.4	32	0.4	+2	+0.0
その他国内法人	221	2.6	205	2.6	-16	-0.0
外国人	175	2.1	183	2.3	+8	+0.2
証券会社	19	0.2	17	0.2	-2	-0.0
合計	8,460	100.0	7,893	100.0	-567	-

主要投資主 第9期末(2018年8月末)時点*2

	投資主名	保有投資口数 (口)	保有比率*3 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	265,885	23.95
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	165,576	14.91
3	ヒューリック株式会社	126,620	11.40
4	NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A.	49,250	4.43
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	43,352	3.90
6	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	27,885	2.51
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	12,852	1.15
8	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	12,823	1.15
9	株式会社中京銀行	11,895	1.07
10	LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	11,797	1.06
	合計	727,935	65.57

*1 比率は小数第2位を四捨五入しています。

*2 各期末時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

*3 小数第3位を切り捨てています。

本投資法人の基本理念

1. 中長期的な投資主価値の最大化

- ・全てのステイクホルダーの利益に貢献
- ・中長期的な収益の維持・向上
- ・運用資産の規模と価値の成長を実現

2. スポンサーとの企業理念の共有

- ・スポンサーであるヒューリック株式会社との間で、「お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会の実現』に貢献します」という企業理念を共有

二つの基本理念追求のため
「東京コマーシャル・プロパティ」及び「次世代アセット」へ投資

本投資法人のポートフォリオ構築方針

東京コマーシャル・プロパティ

オフィス

商業施設



- ・スポンサーが豊富な運用実績とノウハウを有する東京コマーシャル・プロパティに重点投資
- ・オフィスと商業施設に全体の**80~90%程度**を投資
- ・立地の選定を最も重視

次世代アセット

有料老人ホーム

ネットワークセンター

ホテル

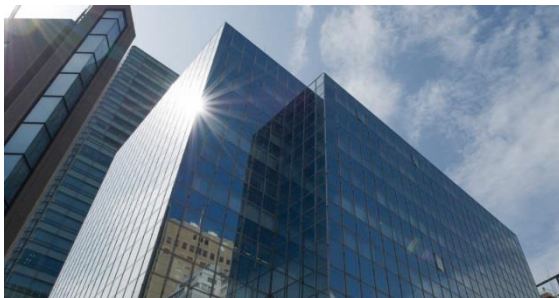


- ・将来的な社会的ニーズの高まりを背景として、将来にわたって堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する賃貸不動産
- ・有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテルに全体の**10~20%程度**を投資
- ・原則としてシングルテナントとの間に長期賃貸借契約を締結
- ・テナントの事業、財務内容及び運営力を慎重に評価

“立地”への徹底的なこだわり ～ 立地の優位性 ～

TOKYO オフィス OFFICE PROPERTIES

- (1) 東京23区
- (2) 最寄駅から
徒歩5分以内
(原則)

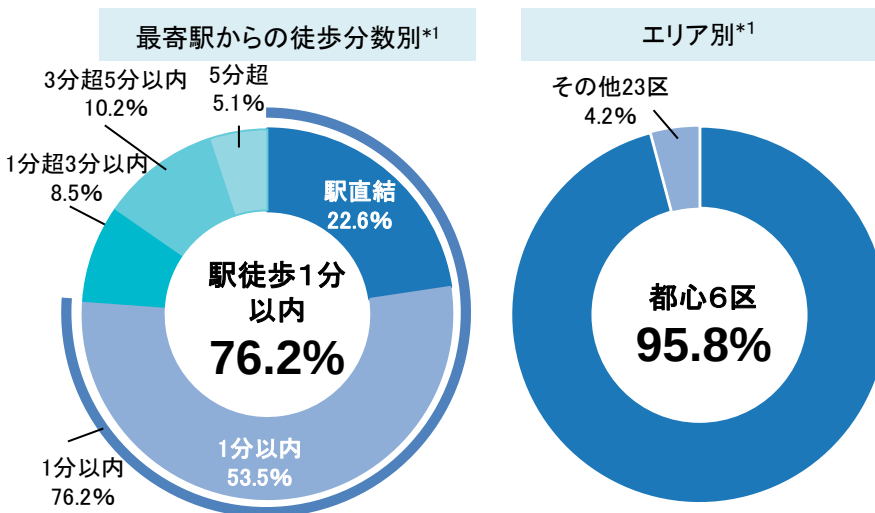


TOKYO 商業施設 RETAIL PROPERTIES

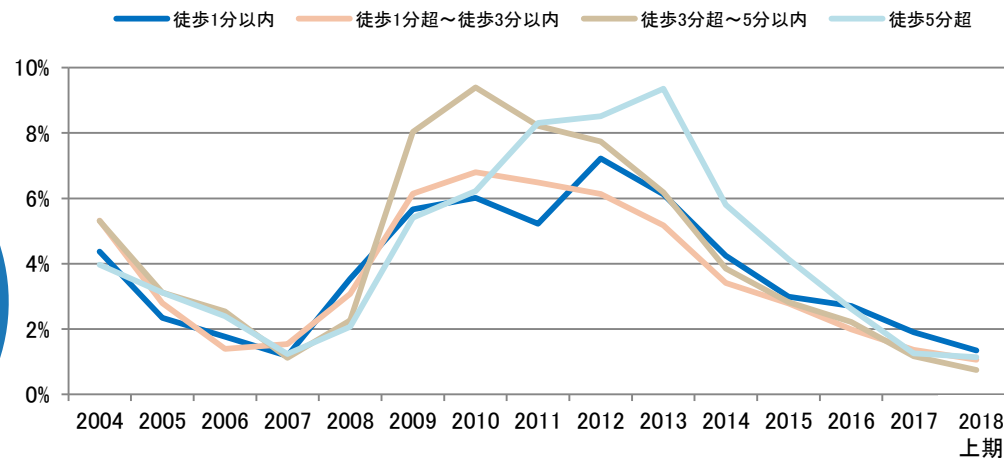
- (1) 東京都及び東京都近郊の主要都市
- (2) 最寄駅から徒歩5分以内
または繁华性のあるエリア(原則)



ポートフォリオ(オフィス)の状況



駅距離別空室率の推移(東京23区)*2



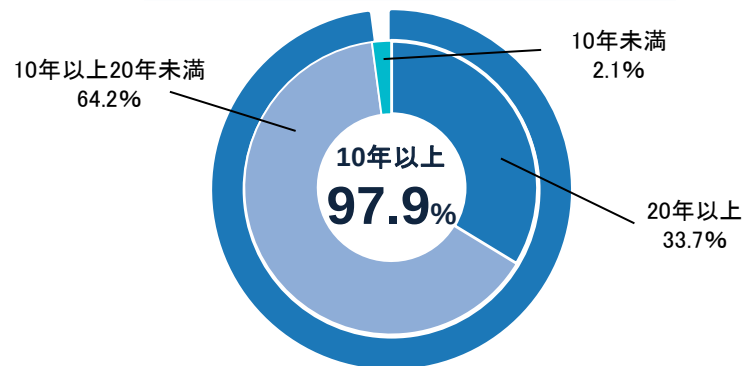
*1 各グラフの割合は、本投資法人の第5回公募増資後の保有資産の取得価格に基づくものです。

*2 (出所)シービーアールイー株式会社「東京オフィスマーケットの優位性確認に係るマーケット基礎調査」(調査時点2018年9月)

次世代アセットへの投資

- 将来的な社会的ニーズの高まりを背景として、将来にわたって堅実な需要が見込まれるアセットに投資
- 原則としてシングルテナントとの間に長期賃貸借契約を締結する施設
- テナントの事業及び財務に係るデューディリジェンスに加えて、テナントの運営力を慎重に評価

賃貸借期間 *1

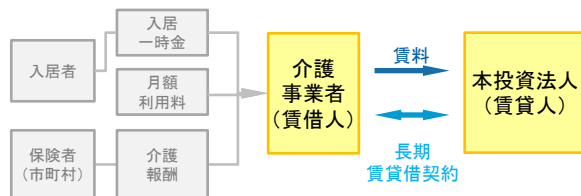


有料老人ホーム



- 主に介護を必要とする高齢者を対象とする介護付有料老人ホームのうち、利用権方式の施設
- 厚生労働省のガイドライン*2により、当初賃貸借契約期間は20年以上
- 介護報酬の変動リスクを回避する観点から、想定月額利用料*3が高価格帯に属する施設が投資対象

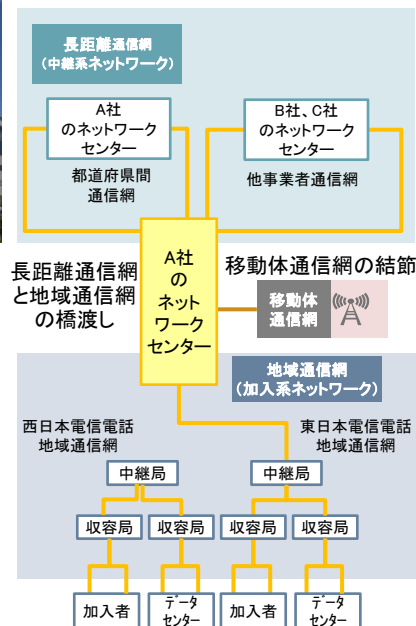
(ご参考) 有料老人ホームのキャッシュフロー構造



ネットワークセンター



- 入居テナントグループが保有する通信網をつなぐ中継基地
- 他の通信事業者のネットワークセンターとの結節機能を担う施設
- テナントはソフトバンク・グループ



ホテル



- 交通利便性が良好又は国内有数の観光地等に立地し、観光利用又はビジネス利用等の需要が見込まれる施設

- 2020年の東京オリンピックや、政府の各種施策等を背景として、観光やビジネス等の安定的な利用に加え、インバウンドによる訪日外国人の増加等により、更なる需要の拡大が見込まれる投資対象
- スポンサーのヒューリックが取り組んでいる3K(高齢化・観光・環境)ビジネスのうち、観光の一環として「ホテル」に注力し、蓄積したテナント管理等のノウハウや経験の活用が可能

*1 本書作成日現在の次世代アセットのポートフォリオにおける賃貸面積に基づく割合です。

*2 厚生労働省「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」

*3 入居一時金を60ヶ月(想定入居期間)で除して得た金額を、月額利用料に加算した金額をいい、入居者の実感的な負担感を簡易的に想定した金額になります。なお、入居一時金が存在しないケースもあります。

建替・開発*1 *2

実績

主要用途	区分	竣工年	物件名
オフィス	建替	2009年	ヒューリック八王子ビル
		2010年	ヒューリック両国ビル
			虎ノ門ファーストガーデン 取得済
			ヒューリック麹町ビル
		2011年	ヒューリック銀座数寄屋橋ビル
			ヒューリック荻窪ビル
		2012年	ヒューリック駒込ビル
			ヒューリック本社ビル
		2014年	ヒューリック新宿ビル
		2015年	ヒューリック浅草橋江戸通
		2017年	ヒューリック蒲田ビル
		2018年	ヒューリック板橋
			ヒューリック府中ビル
			日本橋高島屋三井ビルディング(一部持分)
	開発	2013年	ヒューリック浅草橋ビル
			御茶ノ水ソラシティ 取得済
			永田町ほっかいどうスクエア
商業施設	建替	2015年	品川シーズンテラス
			ヒューリック虎ノ門ビル 取得済
	開発	2009年	仙台ファーストタワー(商業棟・アトリウム)
		2010年	木更津ホームセンター
		2012年	ヒューリック渋谷第二ビル
		2015年	グレーシア調布
			ヒューリック志村坂上 取得済
	開発	2017年	ヒューリック大森ビル 取得済
			HULIC &New SHIBUYA 取得済
			HULIC &New SHINBASHI 取得済
			京都四条高倉セントラルビル(共有)
			ヒューリック渋谷公園通りビル

主要用途	区分	竣工年	物件名
ホテル	建替	2012年	ヒューリック雷門ビル
	開発	2016年	相鉄フレッサイン銀座七丁目 取得済
		2017年	相鉄フレッサイン東京六本木 取得済
旅館	建替	2018年	ふふ河口湖
高齢者施設	建替	2005年	アリア松原 取得済
		2010年	アイリスガーデン北浦和
		2011年	グランダ大森山王
		2012年	アリスタージュ経堂
		2013年	サニーライフ船橋
			グランダ学芸大学
			アリア代々木上原
			ホスピタルメント武蔵野
		2014年	チャームスイート石神井公園
			サニーライフ東京新宿
		2015年	チャームスイート新宿戸山
		2016年	ホスピタルメント板橋ときわ台
		2017年	ヒューリック調布
	開発	2009年	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉 取得済
		2016年	トラストガーデン常磐松 取得済
		2017年	ヒューリック深沢
	開発	2018年	チャームプレミアム田園調布
			一行院 千日谷会堂
その他	開発	2018年	一行院 千日谷会堂

*1 上記の物件(取得済のものを除きます)について、本書作成日現在、本投資法人が取得を決定しているものではありません。

*2 主要用途が住居のみの場合は除きます。

建替・開発*1 *2

計画

主要用途	区分	竣工予定	物件名
オフィス	建替	2020年	新設王子PJ
	開発	2019年	宇田川町14・15番地区第一種市街地開発事業 (一部持分)
		2020年	赤坂二丁目開発計画
オフィス・ 商業施設	開発	2019年	外神田4丁目開発計画
商業施設	開発	2019年	吉祥寺南町1丁目開発計画
		2020年	東京地下鉄六本木7丁目計画 新宿3-17開発計画
		2021年	銀座6丁目開発計画 宇田川町32開発計画
商業施設・ ホテル	開発	2018年	ヒューリック有楽町二丁目開発計画
		2020年	立誠小跡地開発計画(PPP) 両国リバーセンター開発計画(PPP)
商業施設・ 賃貸マンション	建替	2018年	新設目白PJ 新設神田駿河台PJ
		2020年	新設成増PJ
ホテル	開発	2018年	築地三丁目開発計画
旅館	開発	2019年	奈良ふふ開発計画(PPP)
		2020年	京都南禅寺計画 日光ふふ開発計画 箱根強羅ふふ開発計画

主要用途	区分	竣工予定	物件名
高齢者施設	開発	2018年	稲村ガ崎開発計画 上石神井開発計画
		2019年	文京弥生開発計画 横浜山手町開発計画 荻窪開発計画
		2020年	南麻布開発計画

*1 上記の物件(取得済のものを除きます)について、本書作成日現在、本投資法人が取得を決定しているものではありません。

*2 主要用途が住居のみの場合は除きます。

新規投資*1 *2

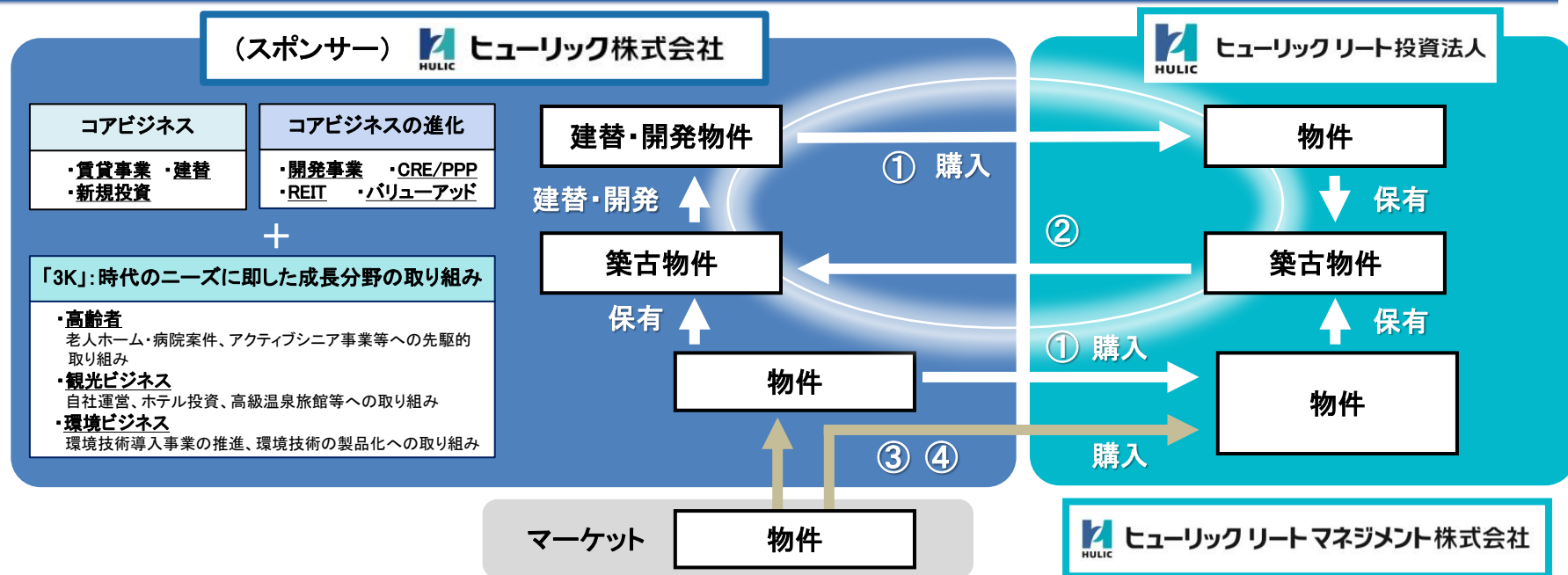
■ 実績(2012年以降)

主要用途	取得年	物件名	取得済	主要用途	取得年	物件名	取得済	主要用途	取得年	物件名	取得済
オフィス	2012年	ヒューリック銀座7丁目ビル	取得済	商業施設	2013年	ヒューリック新宿三丁目ビル	取得済	高齢者施設	2012年	トラストガーデン用賀の杜	取得済
	2013年	ラピロス六本木	取得済			ヴィクトリアワードローブ神保町				トラストガーデン桜新町	取得済
		ヒューリック神谷町ビル	取得済			ヒューリック神宮前ビル	取得済			トラストガーデン杉並宮前	取得済
	2015年	ヒューリック銀座一丁目ビル				ヒューリック渋谷宇田川町ビル			2013年	エスペラル城東	
		八丁堀オフィス3物件			2014年	ツルミフーガ1			2014年	豊洲シニアレジデンス	
		ヒューリック銀座ウォールビル				横浜山下町ビル	取得済		2015年	チャームスイート西宮浜	
		大和代々木第二ビル				オーキッドスクエア	取得済			リアンレーヴ八雲	
		ヴァンセットビル			2015年	G10			2016年	浅草ケアパークそよ風	
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	取得済			池袋東急ハンズ				ライフコミュン葉山	
		ヒューリック豊洲プライムスクエア等8物件				池袋GIGO			2017年	メディカルホームグランダ岡本	
	2016年	ヤマト羽田ビル				宇田川町シグマ第5ビル			2018年	アズハイム大泉学園	
		ヒューリック新川崎ビル				ウインズ浅草ビル				そんぽの家狛江	
		ヒューリック銀座三丁目ビル				浅草パークホールビル		ネットワークセンター	2012年	池袋ネットワークセンター	取得済
		ヒューリック渋谷宮下公園ビル				ヒューリック浅草一丁目				田端ネットワークセンター	取得済
		ヒューリック仲御徒町ビル			2016年	Bleu Cinq Point (一部)				広島ネットワークセンター	取得済
	2017年	ヒューリック小石川ビル			2017年	ヒューリック銀座一丁目ガス灯通				熱田ネットワークセンター	取得済
		ヒューリック芝4丁目ビル				ラウンドワン9物件				長野ネットワークセンター	取得済
		ヒューリック南青山ビル			2018年	新宿武蔵野ビル(準共有持分)			2013年	千葉ネットワークセンター	取得済
		ヒューリック五番町ビル				CR-VITE				札幌ネットワークセンター	取得済
		神田三崎町ビル		物流・倉庫	2016年	ヒューリック加須物流センター			2014年	京阪奈ネットワークセンター	取得済
		ヒューリック六本木二丁目ビル			2018年	BECビル		ホテル	2014年	ヒューリック銀座二丁目ビル	
		ヒューリック心斎橋ビル								東京ベイ舞浜ホテルクラブリゾート	
		TOCみなとみらい(底地)							2015年	東京ベイ舞浜ホテル	
		心斎橋ブラザビル(3棟)								サザンビーチホテル&リゾート沖縄	
		心斎橋フジビル						旅館	2016年	グランドニッコー東京 台場(底地)	
		ヒューリック京橋イーストビル								葉山SCAPES THE SUITE	
		DSBグループ潮見ビル							2018年	MIMARU京都 堀川六角	
	2018年	新日本実業銀座6丁目ビル							2015年	箱根翠松園	
		WeWork Shimbashi								熱海ふふ	
									2016年	ATAMI海峯楼	

*1 上記の物件(取得済のものを除きます)について、本書作成日現在、本投資法人が取得を決定しているものではありません。

*2 主要用途が住居のみの場合は除きます。

主要なスポンサーサポート ～資産循環モデル～



図①：優先交渉権

…スポンサーは、スポンサーグループ保有物件の売却に際しては、原則として、本資産運用会社へ情報を提供し、第三者に優先して交渉する権利を付与

図②：再開発サポート

…本資産運用会社は、第三者に先立ちスポンサーに対して再開発計画の検討・提案を要請。スポンサーが再開発を担った場合、本資産運用会社は再開発物件に対する優先交渉権を有する

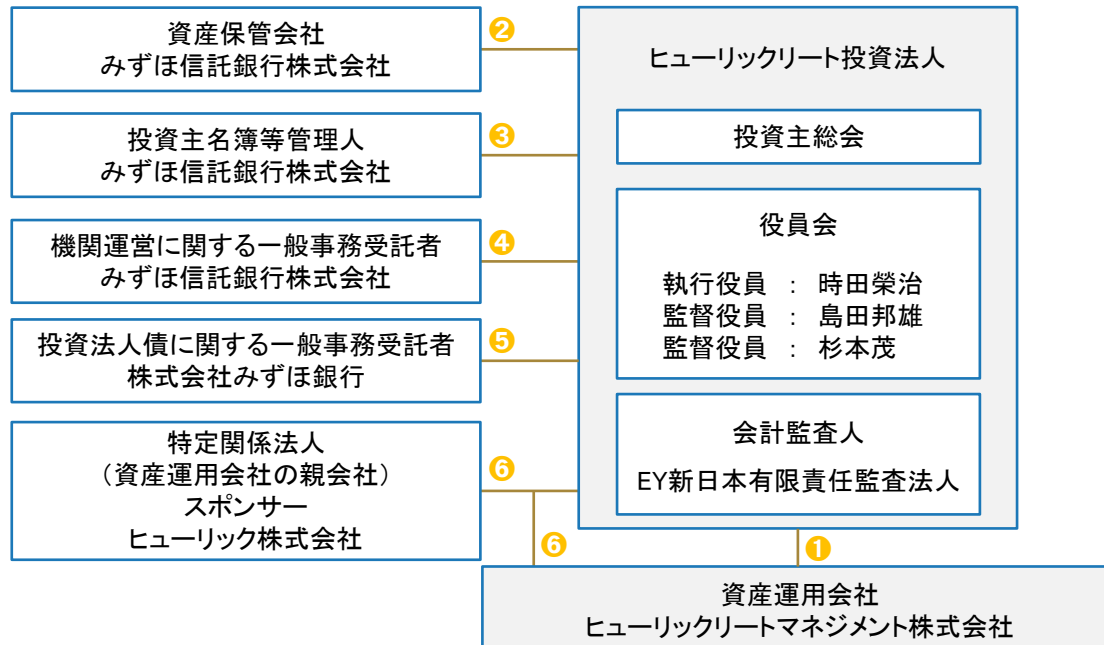
図③：ウェアハウジング機能の提供

…本資産運用会社は、スポンサーに本投資法人への当該不動産等の譲渡を前提として一時的に保有することを依頼することができる

図④：第三者保有物件の売却情報提供

…スポンサーは、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、原則として、本資産運用会社に対し、当該物件に関する情報を速やかに提供

投資法人の仕組み図



① 資産運用委託契約	
第9期報酬額*1	812,586千円*2
② 資産保管委託契約	
第9期手数料*1	13,260千円
③ 投資口事務代行委託契約	
④ 一般事務委託契約	
第9期手数料*1	42,467千円*3
⑤ 財務代理契約	
第9期手数料*1	37千円
⑥ スポンサーサポート契約	

資産運用会社の概要

会 社 名	ヒューリックリートマネジメント株式会社
資 本 金 の 額	200百万円
株 主	ヒューリック株式会社(100%)
代 表 取 締 役 社 長	時田 榮治
登 録 ・ 免 許 等	宅地建物取引業免許 東京都知事(2)第95294号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第76号 金融商品取引業登録 関東財務局長(金商)第2734号

*1 千円未満を切捨てて記載しています。

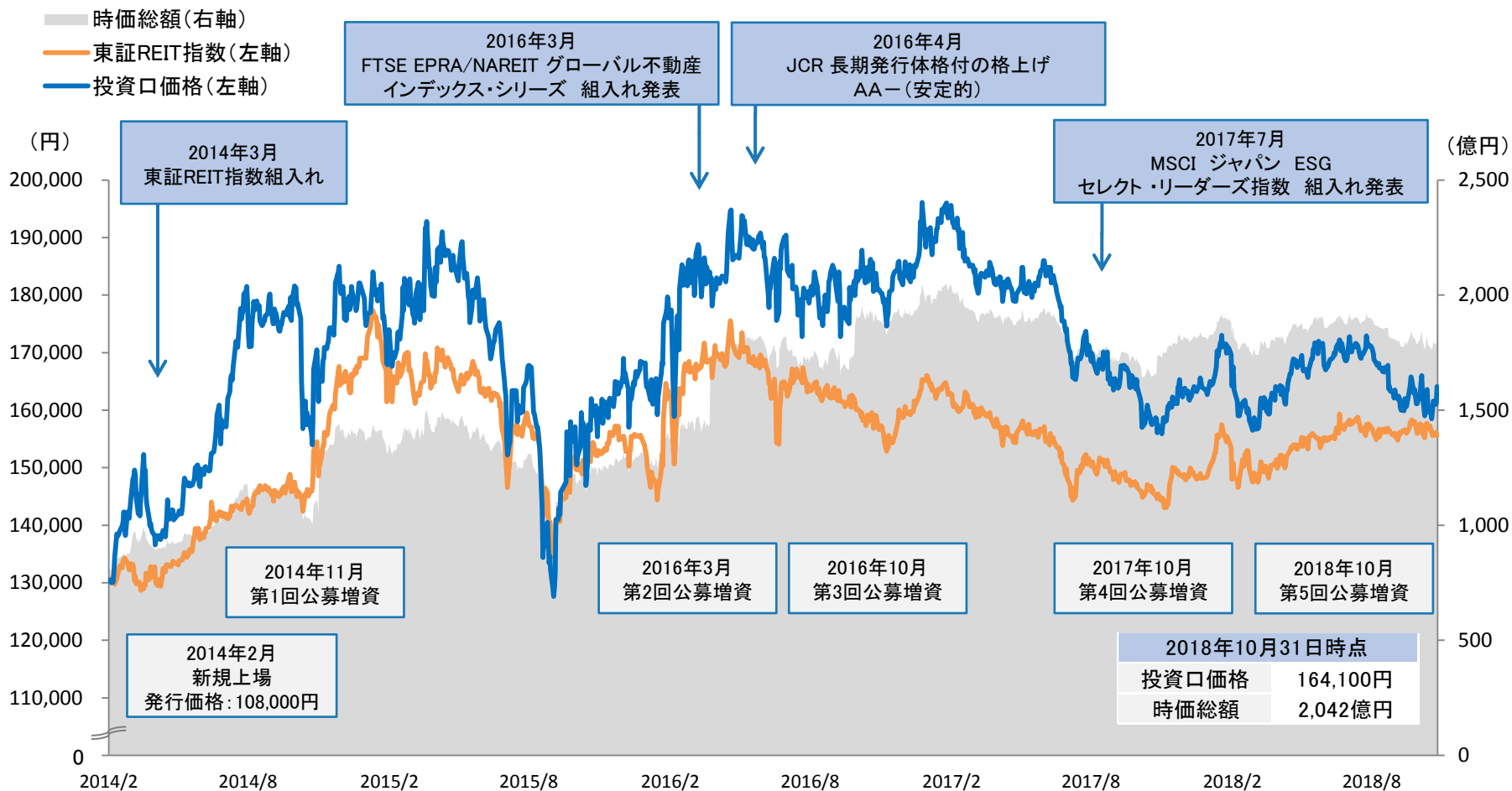
*2 記載金額の他に、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(46,427千円)、個々の不動産等の不動産等売却益が発生したことに伴う物件譲渡に係る報酬(9,825千円)があります。

*3 投資口事務代行委託契約に基づく手数料と機関運営に関する一般事務委託契約に基づく報酬の合計額を記載しています。

新規上場以来の推移

- 過去5回の公募増資を実施(時価総額の拡大)
- グローバル指数への組入れによる投資主層の広がり(流動性の向上)
- 格付けの「AA-」への格上げによる信用力の向上

更なる時価総額の拡大と
流動性の向上を目指す



*1 (出所)公開情報を基に資産運用会社にて作成しています。

*2 東証REIT指数は本投資法人の上場日である2014年2月7日の終値を本投資法人の終値を同数値と仮定して指数化しています。

用語	定義
東京コマーシャル・プロパティ(TCP)	オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致する資産をいいます。詳細な内容については、56ページを参照して下さい。
次世代アセット(NGA)	将来的な社会的ニーズの高まりと、将来にわたって堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する賃貸不動産であり、現時点では、「有料老人ホーム」、「ネットワークセンター」及び「ホテル」を次世代アセットとして位置づけています。詳細な内容については、57ページを参照して下さい。
都心6区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。
前回公募増資後取得資産	前回公募増資(2017年10月31日を払込期日とする公募増資及び同年11月20日を払込期日とする第三者割当増資をいいます。)後に取得をした7物件(ヒューリック銀座7丁目ビル、品川シーズンテラス、KSS五反田ビル、ヒューリック神谷町ビル(追加取得)、ヒューリック日本橋本町一丁目ビル、番町ハウス、ヒューリック志村坂上)を対象としています。
第8期取得物件	第8期(2018年2月期)中に取得をしたHULIC &New SHINBASHI、相鉄フレッサイн銀座七丁目(追加取得)、相鉄フレッサイн東京六本木を対象としています。
第8期決算発表以降取得物件	2018年4月12日付の第8期決算発表以降に取得をした品川シーズンテラス、KSS五反田ビル、ヒューリック神谷町ビル(追加取得)、ヒューリック日本橋本町一丁目ビル、番町ハウス、ヒューリック志村坂上を対象としています。
スポンサー開発物件	スポンサーが開発し、保有していた物件をいいます。また、スポンサーは、既存保有物件の築年数経過への対応として、立地の特性に適した建替えを進める建替事業を展開しており、本決算説明資料においては、建替え事業も含めて、スポンサー開発物件といいます。
スポンサールート物件	スポンサーグループ等からの取得物件のうち、スポンサー開発物件及びスポンサー保有物件以外の物件をいいます。なお、スポンサーグループ等とは、スポンサーグループ及びスポンサーグループが出資している特別目的会社をいいます。
含み損益	以下の計算式によって算出しています。 $A - B$ (A:各期末時点の保有資産の鑑定評価額、B:各期末時点の保有資産の帳簿価格(第10期取得資産の場合は取得価格))
1口当たりNAV	以下の計算式によって算出しています。 $(A + B) \div C$ (A:各期末時点の剰余金を除く純資産額、B:各期末時点の含み損益、C:各期末時点の発行済投資口数(1円未満切捨て))
(簿価ベース)LTV	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\%$ (A:各期末時点の有利子負債総額、B:各期末時点の総資産額)
時価ベースLTV	以下の計算式によって算出しています。 $A \div (B + C) \times 100\%$ (A:各期末時点の有利子負債総額、B:各期末時点の総資産額、C:各期末時点の含み損益)
取得余力	物件取得に伴う有利子負債の調達余力(増加可能額)をいいます。

用語	定義
発行決議日のLTV	2018年10月12日提出の有価証券届出書に記載の発行決議日のLTVの見込みを記載しています。詳細な内容については、2018年10月12日提出の有価証券届出書を参照して下さい。
第5回公募増資後のLTV・取得余力	2018年10月12日提出の有価証券届出書に記載の第5回公募増資（2018年10月31日を払込期日とする公募増資及び同年11月19日を払込期日とする第三者割当増資をいいます。）後のLTV・取得余力の見込みを記載しています。詳細な内容については、2018年10月12日提出の有価証券届出書を参照して下さい。
NOI利回り	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\%$ （A:各期末時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOI、B:取得価格）なお、第9期及び第10期に取得した資産を含む場合、当該物件の直接還元法NOIは取得時点の鑑定評価上の直接還元法NOIを基に算出しています。
償却後NOI利回り	以下の計算式によって算出しています。 $(A - B) \div C \times 100\%$ （A:各期末時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOI、B:対象期の年換算した減価償却費の実績、C:取得価格）なお、第9期及び第10期に取得した資産を含む場合、当該物件の直接還元法NOIは取得時点の鑑定評価上の直接還元法NOI、減価償却費は取得時点の減価償却費の予想を基に算出しています。
（鑑定直接）還元利回り	期末時点の鑑定評価書に記載の直接還元利回りをいいます。複数の物件が対象となる場合には、鑑定評価額で加重平均して算出しています。
平均築年数	各期末時点において、底地を除く物件の築年数を取得価格で加重平均した数値をいいます。
賃貸可能面積	各期末時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値（共有物件等においてはその持分に相当する数値）を記載しています。
平均賃料坪単価	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B$ （A:各期末時点において有効な各賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費を含みます。）の合計額、B:各期末時点における坪換算した総賃貸面積）
入退去率	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\%$ （A:当該期のオフィスにおけるテナントの入退去面積、B:各期末時点におけるオフィスの賃貸可能面積）なお、退去面積及び退去率についてはマイナス表記としています。
賃料更改・テナント入替による賃料増減率	以下の計算式によって算出しています。 $(A - B) \div B \times 100\%$ （各決算期において賃料改定もしくはテナント入替えのなされた区画について、A:改定・入替後の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額、B:改定・入替前の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額）
増額・減額面積（改定）	各決算期における賃料増額又は減額改定がなされた賃貸借契約の契約面積の合計をいいます。共有持分又は信託受益権の準共有持分を保有する物件は各決算期末時点における本投資法人が保有する持分割合に相当する面積にて算出しています。

用語	定義
増額・減額 面積(入替え)	各決算期におけるテナント入替え時(同期に賃貸借を開始したテナントを対象としています。)の賃料増額又は減額入替えがなされた賃貸借契約の契約面積の合計をいいます。入替前後で契約面積が異なる場合には入替え前のテナントの契約面積にて算出しています。
マーケット賃料水準 (オフィス)	シービーアールイー株式会社が、本投資法人のオフィス物件(底地、店舗区画、住居等は除きます。)を対象として、査定した想定新規賃料に基づき、本資産運用会社が試算した賃料水準をいいます。本投資法人は、原則として毎年2月末日及び8月末日時点においてマーケット賃料水準を試算しています。
マーケット賃料水準 との乖離率	以下の計算式によって算出しています。 $(A - B) \div B \times 100\%$ (A: オフィス物件(底地、店舗区画、住居等は除きます。)の現行賃料、B: マーケット賃料水準(オフィス))なお、第5回公募増資後は、第8期決算発表以降取得物件は取得時点の賃料、その他の物件は第9期末(2018年8月31日)時点の賃料を基に算出しています。
賃料乖離率マイナス区画の 増額改定実績 (オフィス・面積ベース)	以下の計算式によって算出しています。 $B \div A \times 100\%$ (A: オフィス物件(底地、店舗区画、住居等は除きます。)において対象期に契約更改期日が到来する区画のうち、第8期の決算説明資料においてマーケット賃料水準との乖離率が0未満(マーケット賃料水準>現行賃料)の区画の面積(テナント退去区画を除く)、B: Aのうち、第9期に賃料更改によって賃料が増額した区画の面積)
平均調達金利	各期末時点における各有利子負債に係る利率を、当該時点の各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップ取引の効果を勘案した利率を使用しています。
平均残存期間	各期末時点における各有利子負債の残存年数を、当該時点の各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産 インデックス・シリーズ	FTSEグループが、欧州不動産協会(EPRA)及び全米不動産投資信託協会(NAREIT)との協力により開発した国際的な不動産投資指数であり、国際不動産投資のベンチマークとして世界中の多数の機関投資家等に採用されています。
MSCI ジャパンESGセレクト・ リーダーズ指数	MSCI社が提供する指数であり、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)のパッシブ運用を行う際のESG指数に選定されています。
GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)	国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された不動産セクターのESG 配慮を測る年次のベンチマーク評価です。
DBJ GreenBuilding認証	環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮を含む様々なステイクホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。
BELS評価	2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。

ご注意

本資料には、ヒューリック投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に関する予想、見通し、目標、計画等を含む、将来に関する記述が含まれています。これら将来予想に関する記述は、本資料作成時点において入手可能な情報に基づく本投資法人および本資産運用会社の見解または判断等であり、また一定の主観的な仮定を前提としたものであって、将来の業績に影響を与える既知または未知のリスクと不確実な要因が内在し、これらの要因による影響をうけるおそれがあります。したがって、記述された内容が将来実現するとの保証はなく、また、実際の結果と大きく異なる可能性があります。

本資料の作成については細心の注意を払っておりますが、公開情報等からの引用も含め、本投資法人はその細部にわたる検証までは行っておらず、したがって、本投資法人又は本資産運用会社作成の情報であるか又は第三者からの情報であるかを問わず、本資料に掲載の情報の正確性、完全性、適切性、妥当性等につき、何らの保証をするものではありません。また、本投資法人は、本資料に記載の情報を、常に最新のものに改定するとは限らず、またその義務も負いません。本資料の内容は、何らの予告なしに変更されることがあります。

本資料は情報提供のみを目的としたものであり、有価証券、金融商品または取引についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資口または投資法人債のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。なお、事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。